# Housing Our Changing Needs

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Nova Scotia
Department of
Housing

# *Housing Our Changing Needs*

Canada

92-03426/

**CANADIAN CATALOGUING IN PUBLICATION DATA**

Main entry under title:

Housing our changing needs : report of conference proceedings

Text in English and French with French text on inverted pages.
Title on added t.p. : Accommoder nos besoins de logement en évolution.
"June 19 - 21, 1990, Halifax."
"NHA/LNH 6440"
ISBN 0-662-58120-2
DSS cat. no. NH13-I/6-1991

1. Aged — Housing — Nova Scotia — Congresses. I. Canada Mortgage and Housing Corporation. II. Title: Accommoder nos besoins de logement en évolution.

HD7287.92C32NS2 1991 363.5'946'09716
C91-098566-9E

©1991, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

# *Contents*


| | |
|---|---|
| Introduction | 3 |
| Executive Summary | 7 |
| Opening Ceremony<br>Louis Stephen<br>The Honourable Alan Redway | 9 |
| Keynote Address<br>Dr. Satya Brink | 11 |
| Opening Plenary<br>Dr. Fred MacKinnon | 13 |
| Panel A — "Aging in Place Successfully"<br>Jim Torbert<br>Flo Watson<br>Joan Redmond | 15 |
| Panel B — "Garden and In-Law Suites"<br>Peter Cridland<br>Ernie Clark<br>Brian Gray<br>Bob Shaw | 19 |
| Panel C — "Alternatives in Housing"<br>Colin Collette<br>Ellen MacCormack<br>Kevin McCarthy<br>Ray Brow | 27 |
| Panel Session:<br>"Financing Your Housing Options"<br>Dave Salmon<br>"A Closer Look at Your Options"<br>Michelle Tweel | 31 |
| Luncheon Address: "The Changing Role of Government in the 1990s"<br>Dr. John Graham | 35 |

Conference Summary 39
Valerie White
Connie Wenaus
Dr. Fred MacKinnon

Acknowledgements 43

Appendices
A: Program Committee Members
B: Index of Speakers
C: Background Information for Those Interested in Seniors' Housing

# *Introduction*

During the 25-year period from 1986 to 2011, the number of Canadians age 65 and over will almost double. By the year 2011, there will be just under five million Canadian seniors and by 2045 one in every five Canadians will be a senior citizen.

These numbers are already influencing social and political issues. Special gerontology programs and educational self-help initiatives are being pioneered across the country. No Canadian city is without seniors' apartments or institutional care facilities. In the future, seniors will play a dynamic role as voters, and organizations devoted to their welfare and quality of life will continue to have high visibility and priority.

Action to address the special circumstances facing seniors will continue to hold an important place in municipal, provincial/territorial, and federal social priorities. At the same time, however, the need for deficit reduction is increasingly limiting spending by governments, and groups such as single-parent families and people with disabilities are, in a sense, competing with seniors for housing. Society must become ever more innovative in the distribution of limited economic resources.

Experience has shown that, in the past, not enough attention has been paid to the importance of tailoring local housing and support service options to the needs of Canada's seniors, wherever they live. A successful housing strategy can be developed only through consulting with local seniors, introducing innovative ideas, and learning from national and international experience in seniors' housing.

In October 1988, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) sponsored a national conference, entitled "Options: Housing for Older Canadians," in Halifax, Nova Scotia. Out of this meeting came a recognition of the need for further discussion and information-exchange at the provincial/territorial level. Following the conference, the Housing Conference Committee determined that CMHC, in co-operation with provincial and territorial housing agencies, would sponsor conferences in each province and territory, focusing on the housing needs of the growing seniors population.

"Housing Our Changing Needs" was held in Halifax, Nova Scotia, from June 19 to 21, 1990. Aimed at those interested in seniors' housing in Nova Scotia now and in the future, the conference was sponsored by CMHC and the Nova Scotia Department of Housing. To ensure that seniors and others interested in housing issues were involved in the planning of the conference, a Program Committee was established that included representatives from seniors' organizations, the housing industry, the financial sector, and health and social service agencies. A list of Program Committee members is provided in Appendix A.

The Seniors Secretariat of Health and Welfare Canada provided additional financial support for travel and accommodation, to facilitate the attendance of seniors. The 192 participants included 115 people age 55 and over. While many of the participants were from Halifax, 36 other cities and towns throughout the province also had representation. The number of participants according to occupation/industry sectors is provided in Table 1.

The category "Interested Senior" refers to those seniors who did not include themselves in any of the other occupation/industry categories, rather than to the total number of seniors.

The two-day conference featured an opening plenary, keynote speaker, luncheon speaker, a plenary session on financing housing options, discussion workshops, and concurrent panel sessions on the following three themes: "Aging in Place Successfully," "Garden and In-Law Suites," and "Alternatives in Housing."

In the plenary sessions, participants were addressed by the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing); Louis Stephen, Deputy Minister of Housing representing the

Honourable Roger Bacon, Minister of Housing for the Province of Nova Scotia; Dave Salmon, Financial Planner, Investors Group; Michelle Tweel, Accountant, Peat, Marwick, Thorne; Dr. John Graham, Professor, Department of Economics, Dalhousie University; and Valerie White, Co-ordinator, Senior Citizens Secretariat. Dr. Satya Brink, a consultant specializing in social policy issues affecting seniors, provided the keynote address.

The panelists making the presentations represented a wide cross section of housing experts, including representatives of seniors' organizations, an architect, an occupational therapist, developers, representatives of seniors' housing co-ops, and representatives from government housing, health, and social service departments.

In addition to attending plenary and panel sessions, participants divided into workshop groups of approximately 25 people, on three separate occasions during the two days, to discuss the following topics and questions:

- Defining our housing needs; defining expectations and responsibilities; how do we meet expectations and need — who is responsible?
- My options — my needs; do the options discussed actually fit the needs of seniors?
- Practical solutions to our changing housing needs; how can needs be met? Can these housing options be put in place?

The discussion groups represented a wide spectrum of disciplines and interests — architects, town planners, developers, gerontologists, mortgage company representatives, officers of housing co-ops, and provincial housing officials — mixing with the key constituency of seniors from many locations and backgrounds.

From the discussions emerged a high level of agreement on certain key issues. At the end of each round of workshops, group leaders gathered to compare notes and prepare a report of recommendations for presentation at two plenary gatherings. For the purposes of this report, the two sessions have been combined; a complete list of the recommendations put forward by participants can be found in the section entitled "Conference Summary" on page 39.

An encapsulation of each of the panel presentations and a list of key recommendations can be found in the Executive Summary on page 7.

**Table 1**

| | |
|---|---|
| Interested Senior | 50 |
| Municipal Government | 16 |
| Provincial/Territorial Government | 7 |
| Federal Government | 1 |
| Financial Institution | 3 |
| Non-Profit/Co-op Housing | 19 |
| Health Care/Gerontology | 7 |
| Developer/Builder/Real Estate | 4 |
| Design Professional | 4 |
| Other | 81 |
| Total number of participants | 192 |

## *Conference Proceedings*

These proceedings are a summary of each session at the conference. For those who wish to have verbatim reports, audio cassette tapes are available, along with other reference material related to seniors' housing, by contacting:

Canadian Housing Information Centre
CMHC National Office
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2367

# *Executive Summary*

The Nova Scotia seniors' housing conference, "Housing our Changing Needs," was held in Halifax from June 19 through 21, 1990.

The conference had two objectives:

- to identify the issues seniors face in meeting their housing needs and
- to discuss and formulate practical solutions to respond to changing housing needs.

In the three discussion groups held over the two days, participants identified critical issues, several of which became common themes throughout the conference.

- **Need for information.** Seniors are not aware of what is available in the way of housing and housing-related services. They do not know how to gain access to information on the options available and consequently they are not able to make informed decisions. Seniors should also have reliable information on the housing options that are realistically open to them, given their particular levels of income. A need was identified for peer counselling and other forms of consciousness-raising for seniors. It was suggested that the Senior Citizens' Secretariat of Nova Scotia could explore the use of videos and media coverage to provide information on programs and services.
- **Need for choices.** Options need to be developed. There is no one solution that meets the needs of all seniors. The following concerns regarding choices in housing were voiced in most of the workshops:
  - Seniors need accessible and affordable options.
  - The need for more financial options, for example, pay-back loans, preferred shares, and private development, was mentioned frequently.
  - Some participants felt that seniors should be able to take tours of existing options in housing.
  - There is a need to review bylaws and zoning regulations that can inhibit the development of new options.
  - Most discussion groups felt that retirement villages were not a desirable option--that seniors would feel segregated. However, some seniors did express a preference for living in seniors-only projects, feeling that this need not isolate them from the community at large.
  - The pros and cons of co-operative housing were discussed.
  - The availability of elevators was considered important.
  - The need for more two-bedroom units was raised.
- **Need for co-ordination.** Services continue to be fragmented. There was a feeling that, given that seniors' housing and services involve so many government departments and agencies, more co-ordination and co-operation among them is necessary to enable seniors to obtain information and find easier access to the proper channels. The need was identified for some type of monitoring service to assist and protect seniors (for example, while potentially expensive home repairs are being carried out).
- **Need for seniors' input and involvement.** Seniors need to be involved in the design and planning processes for housing and related services. Seniors must be assertive and insist upon involvement. Seniors also have a responsibility to develop and maintain self-help groups (for example, seniors-helping-seniors and coping-with-loneliness groups).
- **Need to examine financial constraints and program eligibility.** The devaluation of income related to the cost of living was a concern. In addition, perceived tax inequities and other constraints should be looked at very carefully as major issues

facing seniors. It was widely felt that the qualifying income limit for the Co-ordinated Home Care Program was too low and should be made higher — perhaps between $15 000 and $18 000. It was also felt that the special financial needs of older single women need to be examined.

The participants also attended concurrent panel sessions on three themes. Panel A, "Aging in Place Successfully," focused on various design options available to seniors who are adapting their homes to their living needs or who are planning their homes for future needs. Consumer awareness and the need for community support services to facilitate continued independent living were also discussed. One of the panelists described the services provided under the provincial Co-ordinated Home Care Program (CHCP) and fielded many questions from participants concerning the program during the discussion period after the presentations.

Panel B, entitled "Garden and In-Law Suites," explored how the options of garden suites and parent (or "in-law") suites have evolved in Nova Scotia and how garden suites have worked in Ontario under a demonstration project co-sponsored by CMHC and the manufactured housing industry. The differences between garden suites and parent suites were examined, as well as the costs and zoning requirements involved. In the discussion period after the presentations, participants asked about the demand for garden suites under the Ontario demonstration project and made suggestions concerning licensing arrangements and zoning changes.

The final panel session, "Alternatives in Housing," featured panelists representing various types of housing developments and examined a variety of housing options, including co-operatives, shared housing, retirement communities, and seniors continuum-of-care facilities. The presentations covered the rationale, features, advantages, financing, and costs of each type of development. The primary concern voiced in the discussion period was the cost of these housing alternatives.

In the Conference Summary on the last day, conference co-chairperson, Dr. Fred MacKinnon, expressed his hope that "the decisions that have been made here and the issues that have been raised can be translated into action."

# *Opening Ceremony*

Speakers:

Louis Stephen
Deputy Minister of Housing
Province of Nova Scotia

The Honourable Alan Redway
Minister of State (Housing)
Government of Canada

Co-chairpersons:

Connie Wenaus
Executive Director
Dartmouth Senior Service Centre
Dartmouth, Nova Scotia

Dr. Fred MacKinnon, Director
Senior Citizens' Secretariat
Halifax, Nova Scotia

The "Housing our Changing Needs" conference opened to the sound of a bagpiper as the head table was given a traditional Nova Scotia welcome. Conference co-chairperson Connie Wenaus, Executive Director of the Dartmouth Senior Service Centre, then welcomed the participants and guest speakers and turned the podium over to her co-chairperson, Dr. Fred MacKinnon, Director of the Senior Citizens' Secretariat. Dr. MacKinnon introduced the president of one of the key interest groups in the field of seniors' housing, Myrna Slater of Canadian Pensioners Concerned. Ms. Slater delivered a moving tribute to her predecessor, Stan MacKenzie, who died suddenly on June 4, 1990. Mr. MacKenzie had been a valued member of the conference program committee, and his loss was keenly felt.

Ms. Wenaus then introduced **Louis Stephen**, Deputy Minister of the Nova Scotia Department of Housing, who brought greetings from the province and regrets from his minister, the Honourable Roger Bacon, who was unable to attend. "It's my hope," said Mr. Stephen, "that we'll be able to work together at this conference. The theme is in keeping with needs seniors have identified as important." Two things, Mr. Stephen pointed out, emerged clearly from the "Planning with Seniors for the 21st Century" conference held in Wolfville earlier in the year: first, that seniors want to be directly involved with planning and building their housing and, second, that seniors have a long list of needs that must be addressed.

Mr. Stephen highlighted areas where improvements have already been achieved, including the recent installation of eight elevators in seniors' complexes in Nova Scotia. He expressed the hope that eight more will soon be in place. He spoke of the province's strong support for enriched (corridor-linked) units. There are five enriched housing complexes in Nova Scotia, with a sixth on the horizon. In conclusion, Mr. Stephen expressed the hope that the conference would produce a recommendation to explore co-operative initiatives in the future.

The second speaker, the Honourable **Alan Redway**, federal Minister of State (Housing), began his address by noting that this conference was being held in direct response to the "Options: Housing for Older Canadians" conference held in Halifax in 1988.

He stated that a choice of housing options is essential for today's seniors, who are healthier, more mobile, and more

financially independent than their parents were at the same age. They want a range of facilities and services extending from essentials such as meals and health care to hairdressing salons, tennis courts, discotheques, and other amenities.

The Minister went on to provide examples of the range of housing options currently available to seniors. **Homesharing** is an option for seniors who are seeking both financial help and companionship. **Garden suites** (or "granny flats") are small self-contained dwellings temporarily located on the lots of existing dwellings to enable seniors to live closer to their adult children, yet retain their independence. **Accessory apartments** are self-contained dwellings created by modifying existing houses, or built onto new houses. **Made-to-convert houses** are designed for easy conversion from single to double units, and back to single, at minimum cost. **Congregate housing** represents a variety of accommodation options ranging from bed-sitting arrangements to self-contained apartments. **Abbeyfield houses** are small homes accommodating between 7 and 10 seniors in a family atmosphere. **Sheltered housing** represents small developments of 20 to 50 units, strategically located and specifically designed for seniors. **Retirement communities** are housing developments ranging from one hundred to several thousand dwellings. **Life-care communities** offer a continuum of care ranging from independent living to nursing homes.

Mr. Redway noted that CMHC is also exploring ways of providing seniors (and other Canadians) with new financial and tenure options. In **loan stock arrangements**, the senior receives a lifetime tenancy in the dwelling, in return for an interest-free loan made to the project sponsor. **Shared equity** allows seniors to purchase part of the equity and pay rent for the portion retained by the investor. **Reverse mortgages** allow seniors with paid-up equity in their home to borrow against the value of their home, either in a lump sum or as a monthly annuity.

In discussing the growing response of seniors to co-operative housing options, the Minister cited several such projects throughout Nova Scotia, including the two phases of Le Manoir St-Pierre Co-operative, which has been developed under the Federal Co-operative Housing Program.

Mr. Redway concluded by challenging "those of you in the housing industry and in the non-profit sector to be attentive to what your older clients are asking for.... I am confident that, working together, we will make real progress so that senior citizens here in Nova Scotia, as in other regions of the country, will be able to enjoy active, comfortable, and fruitful retirements."

# *Keynote Address*

## *"The Face of the Future"*

Speaker: Dr. Satya Brink
Consultant, Social Policy Issues Affecting Seniors
Ottawa, Ontario

In her address, "The Face of the Future," Dr. **Satya Brink**, a consultant specializing in social policy issues affecting seniors, started from the premise that "to be prepared for the future, we must address the needs of the present" because "the past is prologue to the future." She suggested that those in attendance at this conference would be using the information of today to make vital choices for the future.

Dr. Brink drew from her international research, using examples from countries that had already experienced population aging to illustrate her point. She stressed that it is possible to read the direction of changes in the future despite the increasing rates of change. For instance, with the rising proportion of seniors in the population, their electoral power will grow, reaching 28 per cent of the voting population in 2040.

Dr. Brink also suggested that by acting now we are able to affect the outcomes of the changes in the future. Aging in place is difficult at present because seniors are living at home longer than they ever have before. She stressed that current solutions are inadequate in view of such facts as that in the past pensions were designed for a mere 15 years of retirement. Now that seniors are living at home to ever-increasing ages, they require and demand more home-delivered social and support services. Technological support can be of great assistance to seniors on their own, as in Denmark, where systems of radio communication and cellular telephones enable trained teams in cars to provide instant voice response and quick physical follow-up to calls from seniors.

Although seniors are already considered consumers of public policies, because of their numbers they can play a key role in the future by contributing to the production of goods and services. Life should be seen as a growth process, not an aging process. The design of policies should move to a life-long perspective rather than be aimed at phases in life. In this way, "life planning" will replace "career planning" and "retirement planning."

If we understand the direction of change and prepare wisely for the future, Dr. Brink asserted, then as we approach the second millennium, we will find that there is a "smile on the face of the future."

# *Opening Plenary*

Speaker: Dr. Fred MacKinnon, Conference Co-chairperson
Director, Senior Citizens' Secretariat
Government of Nova Scotia

The opening plenary session featured an address by Dr. **Fred MacKinnon**, Conference Co-chairperson and Director of the Senior Citizens' Secretariat. Dr. MacKinnon began by pointing out that housing for seniors is much more than mere shelter. "Without the availability of safe, adequate, affordable housing," he stated, "the mental and physical health of the senior is placed at risk, and there can be no individual well-being."

He described the objectives of the conference as the identification of the issues that seniors face in meeting their housing needs in Nova Scotia, and the discussion and formulation of practical solutions to respond to those needs. Dr. MacKinnon noted that the highest concentration of seniors in Nova Scotia is in small towns and villages, and especially in smaller urban areas—the result of a continuing trend related to housing costs. There are seniors' units vacant in rural areas, while in towns the size of Pictou there are often long waiting lists.

Dr. MacKinnon dispelled the popular belief that many seniors live in institutions. In fact, the vast majority (93 per cent of males and 90 per cent of females) live in private households. This is also true for those over age 85; 70 per cent of males and 59 per cent of females live in private households. Dr. MacKinnon went on to present other revealing findings concerning seniors and their housing. For example, most seniors live in single dwellings free of mortgages, typically older homes that present such problems as inappropriate size and location, and physical and financial maintenance. Seniors living in rural areas are the most likely to live in substandard housing.

Dr. MacKinnon referred to consultations that the Senior Citizens' Secretariat held with seniors in the summer of 1988. During these consultations seniors emphasized their desire to maintain their independence for as long as possible, preferably by staying in their own homes. The housing and service options available will be the main determinant in making that goal a practical reality. It is those options, he asserted, that form the principal focus of the conference.

While many seniors own their own dwellings, Dr. MacKinnon pointed out that, for many older people, the equity in their homes represents half of their total accumulated assets. This equity may also be the only security to enable seniors to pay for a long period of care in a nursing home. Unlike younger people, who have a realistic hope for years of income and good health, seniors are in a fragile position of planning for a less certain, and possibly expensive, future.

Dr. MacKinnon then presented key seniors' housing issues in Nova Scotia.

- A much better mix of housing options is needed. The private sector is only beginning to become involved in developing a range of suitable, affordable, and creative seniors' housing for the middle-income market. Government should be ready to meet the ensuing and very pressing housing needs through flexible building codes and zoning bylaws and other means of providing a wide choice of affordable and suitable housing.
- Programs of financial aid must be established for seniors who want to remain in their homes but find maintenance and repairs a burden. This is an extremely high priority, since it would be "penny wise and pound foolish" to develop sophisticated home care programs if houses occupied by seniors are permitted to deteriorate to the point where they must be vacated.

- As budgets become tighter and more restrictive, assistance to finance repairs and maintenance should be limited to low-income seniors, and care must be taken to administer government funds carefully.
- The "all or nothing" syndrome must be avoided. Many seniors living on their own land are unable to finance the building of garden suites (or "granny flats") or other new, specialized housing units. This has led a number of seniors to leave their current accommodation to seek admission to subsidized seniors' housing or homes for special care.
- There is a need for greater involvement of seniors in the planning, construction, and operation of housing projects. Self-help by seniors in subsidized seniors' units should be encouraged and services should be provided to enable seniors to remain in such units for as long as possible. Adherence to regulations relating to admission must be strictly observed. Most local housing authorities are scrupulous in this respect, but the few cases of nepotism or favouritism that occasionally arise in the province can bring the entire system into disrepute.
- While property tax rebate and rental assistance programs were introduced in Nova Scotia in 1988, government must be pressed to make continuing adjustments to keep pace with cost-of-living increases.
- The large number of female seniors living alone poses problems that must be addressed. These problems include loneliness and isolation; medical emergencies; transportation and snow removal difficulties; and vulnerability to various forms of swindles. While government may be of some assistance in these areas, only a responsible and caring attitude on the part of people in the community will provide long-term solutions.
- There is a need to begin the process of gradually unifying and co-ordinating the standards governing the eligibility of seniors for hospital care, special care, home care, or subsidized housing. At present Nova Scotia employs four distinct systems of admission.

Dr. MacKinnon pointed out that the issue of additional nursing home beds remains highly sensitive. He contended that, as more nursing homes are built, the beds will be occupied whether or not this level of care is needed. The only way to prevent this from occurring, according to Dr. MacKinnon, is to "not build them."

He went on to discuss the initiatives referred to by the Honourable Alan Redway at the opening ceremony. These included home sharing, garden suites, home modification, congregate housing, retirement communities, and reverse mortgages.

"It is difficult," he said, "to find any common thread in the issues I have listed, unless it is the obvious problem of scarce resources in the next decade. That is certainly a problem common to any direction we may take."

With that in mind, he suggested that the era of patronizing "father knows best" attitudes should be long gone. A move should be made away from central decision-making toward an approach more centred in the community. Such an approach would bring seniors from all sectors of the community into concert with other age groups and organizations and would allow them to play an active role in making decisions and finding resources.

Dr. MacKinnon concluded with the caveat that seniors should remember that they are "not the only fish in the community pond." He pointed out that nothing will be achieved by leaving the decision-making and collective action to a few professionals and a minority of vocal seniors. "If we expect political action, we will have to get the *whole* community on our side."

# *Panel A*

## *"Aging in Place Successfully"*

Panelists:

Jim Torbert
Health Planner and Architect
William Nycurm and Associates Ltd.
Halifax, Nova Scotia

Flo Watson
Occupational Therapist
Geriatric Day Hospital
Camp Hill Medical Centre
Halifax, Nova Scotia

Joan Redmond
Assistant Provincial Co-ordinator
Co-ordinated Home Care Program
Halifax, Nova Scotia

Moderator:

Marlene MacLellan
Representative
Gerontology Association of Nova Scotia
Halifax, Nova Scotia

This panel focused on various design options available to seniors who are adapting their homes to their living needs or who are planning their homes for future needs.

The first speaker was **Jim Torbert**, an architect who has concentrated on seniors' housing for the past 16 years. He has done extensive research on the physical and social needs of older people and on the ways the environment in which they live responds to these needs. Mr. Torbert put forward some suggestions for converting seniors' private homes to make them more accessible so that seniors can remain in their homes for as long as possible. Listing vision loss, impaired mobility, and disorientation as some of the most common problems associated with aging, he suggested that there are many modifications that can be undertaken to assist those who have these problems.

Mr. Torbert identified two key housing issues that typically prevent seniors from remaining in their own homes (aging in place): adaptability and accessibility. He highly recommended to seniors *The Do-able Renewable Home*, published by the American Association of Retired Persons, as a principal reference work.

Beginning with the subject of vision loss, Mr. Torbert suggested several ways to modify the home to accommodate seniors who have this problem. These included maintaining higher light levels throughout the home and brighter individual lights in all parts of the home; strategically placing night lights to help prevent accidents; changing or covering shiny surfaces, which produce glare; and choosing contrasting colours for walls, doors, dishware, tabletops, floors, and stairs. He pointed out that these measures can be carried out without significant cost.

Turning to the topic of hearing loss, Mr. Torbert pointed out that background noise is one of the main hindrances to hearing conversations in the home. Background distractions can be muted through the

installation of more carpeting and heavier window coverings. Consumer products for the hearing impaired now include vibrating alarm clocks and flashing lights to supplement telephone bells.

Limited hand movement is often a problem, particularly for seniors with arthritis. Mr. Torbert suggested that people who want to better understand the problems that home design can pose for people with limited flexibility of their hands should try to move through the home using only closed fists on doors, cupboards, and other fundamental features. Many appliances, such as faucets, window latches, and door hardware, are available in lever form at reasonable cost.

Problems associated with general frailty and disorientation can be alleviated by providing stable furniture (preferably without sharp corners), eliminating scatter rugs, installing grab bars, and creating easy pathways through the most-travelled areas of the house. Slippery stairways can be carpeted, and, if the lip of the tread poses a problem, it may be removed. Similarly, doorstops can be removed, doorways enlarged, and thresholds made level for easier access.

It is particularly important to make the kitchen accessible. Effective options include smooth-top ranges, lower cabinets, sink baskets, conveniently located stove controls, side-hinged ovens, lazy susans, sliding doors, and strategically placed mirrors. In the bathroom, grab bars, stool steps, sloped mirrors, non-slip tub surfaces, and wheelchair accessible sinks with insulated hot water pipes are helpful.

The second panelist, **Flo Watson**, a member of the Canadian Occupational Therapists Association, began by encouraging seniors to find ways to stay in their own homes. She mentioned that her 97-year-old grandmother still lives in her own home and that this woman's only dependence on others is for home-delivered food.

Personal needs should be the focus of planning for aging; self-assessment of abilities and personal priorities is important. For example, if endurance in doing household chores is a problem, arrangements for assistance should be considered. Functional use of space, for both the aging resident and his or her visitors must be addressed. If the dwelling has two storeys, a bedroom and a bathroom should be located on the lower floor. Storage space, appliances, and furniture should all be examined with a view to adapting or changing them in accordance with needs.

Ms. Watson agreed with Mr. Torbert's suggestions, adding that the bathroom, in particular, is a potentially dangerous place, making safety rails an absolute necessity. Railings on all outdoor steps, no matter how few, are also essential. Walkways that are clear and level should be another objective. Gardening can be made easier through the use of specially designed gardening tools and raised flower beds. The question for each senior to consider is how much she or he really wants to do. There is a dividing line between enjoyment and too much exertion, Ms. Watson asserted; seniors should avoid pushing themselves too hard and save their energy for the things they most enjoy.

Transportation is very often a problem for seniors. Many face a dilemma in coming to terms with their ability to drive a car. Some are willing to acknowledge that it is safer, both for themselves and for others, to discontinue driving. Others are more reluctant to give up operating a motor vehicle. If the decision is made to stop driving, the senior should look into the available public transportation. Transit schedules should be examined and taxi companies should be evaluated on the basis of safety, courtesy, and willingness to "give a little extra" to assisting seniors.

The final subject raised by Ms. Watson was that of the "buddy system." It is inevitable that seniors will eventually see their contemporaries begin to die, leaving them with fewer friends and contacts. This is the time to "buddy up" with people for social events, church going, and other regular activities. It becomes even more important for seniors to exchange their routine schedule with a buddy who will then be aware if there is any disruption. Ms. Watson concluded with the advice, "Don't be quiet about your needs. Let people know you are out there. They're ready to help."

The final panelist was **Joan Redmond** of the provincial Co-ordinated Home Care

Program (CHCP). She, too, stressed that the various difficulties that come with aging should not lead to the automatic assumption that remaining in the home is not an option. She defined the work of CHCP as "the co-ordinated delivery of a range of health, housing, and social services to meet the needs of persons who require assistance or support in order to remain at home or whose functioning without co-ordinated home care is likely to deteriorate, making it impossible to stay in the community."

Ms. Redmond explained that core services provided under CHCP include homemaker service, nursing, volunteer services, and housing. The program is aimed at seniors, disabled persons, and families at risk. It defines a senior eligible for services as "any person 65 years of age or over who has a limitation in the activities of daily living that creates a problem in being independent at home or functioning in community life." Disabilities and risk are also clearly defined by the program, and sometimes an individual or family may be eligible under more than one definition.

Ms. Redmond explained that when CHCP was implemented in Nova Scotia in 1988, the initial mission was to offer core services to people anywhere in the province — in urban, suburban, or rural areas. The program is initially trying to assess need and develop a profile of typical clients and then, if expansion is feasible, to determine where and how it should be undertaken.

Homemaker services to any one client are limited to 28 hours per week, with nursing visits limited to one per day. Interim statistics reveal that, as of April 1990, the total caseload of CHCP was 7799; 89 per cent of clients were seniors. Only 144, or two per cent, of these seniors receive the maximum number of nursing visits; only 27 (less than one per cent) receive the maximum number of homemaker hours. The majority receive one or two visits per week. These figures demonstrate the program's ability to keep a large percentage of seniors in their own home, at minimal levels of service time.

There are 32 access points for the program, with at least one in each county of the province; the program has tried to make access as easy as possible. Ms. Redmond explained that the overall goal of the program is to assist clients in learning to be independent but not to "do it all" for them. Unmet needs, rather than unmet wants, are the focus of the program. While stressing that there is still a great number of cases in which the senior cannot continue to remain in the home, Ms. Redmond encouraged participants to face the issue in a proactive way and to do everything possible to make aging in place a realistic option for as many seniors as possible.

During the discussion following the presentations, one question concerned the Co-ordinated Home Care Program (CHCP) for people with hip replacements. Joan Redmond responded that CHCP is designed to provide assistance to those over age 65 who need ongoing care; if the condition for which care is needed is temporary, such as for post-operative care, the senior would not be eligible for assistance under the CHCP; instead, the senior would be referred to one of several community homemaker agencies.

In response to a question about the cost of equipping a home with levered hardware and appliances, Jim Torbert explained that while the price range of lever-type fixtures can be within that of conventional fixtures, there may be an availability problem in the Maritimes. The Access-a-Home Program, sponsored by the N.S. Department of Housing, was mentioned as a possible source of financial help in making changes.

One participant asked about the availability of Co-ordinated Home Care during weekends and statutory holidays. Ms. Redmond stated that most homemaking and nursing assistance is limited to weekdays, acknowledging that this restriction presents a potential problem for some clients.

Another participant wondered when there might be a significant extension of Co-ordinated Home Care and whether the statistics gathered were truly indicative of total needs. In reply, Ms. Redmond pointed out that CHCP is in its infancy, but is doing considerable research and making every effort to ensure that the statistics provide a true picture. Discharges and denials of admittance are being tracked. Additional

services, including occupational therapy, physical therapy, and nutrition services, are being considered. The objective is to make the best and most efficient use of the limited funds available.

Answering a query about the cut-off point for assistance under the CHCP, Ms. Redmond explained that family size and income are both considered in means testing for homemaker services; $12 500 is the normal income ceiling for a single person, and the amount is double that for a couple. There is no means test for nursing services. In cases of ineligibility, referral to other possible sources of assistance is always made.

As the discussion continued, a senior participant suggested that $12 500 is a very low income ceiling for home care and that people who are just over that income are hard pressed to pay for private-sector or other fee-for-service assistance. Ms. Redmond replied that only one per cent of all inquiries come from people who are ineligible for the program due to income.

In response to a query about the effect of the federal Goods and Services Tax, Ms. Redmond suggested that a very good point had been raised. She pointed out that the middle-income group is typically the hardest hit, regardless of age. Canadian Pensioners Concerned has been in the forefront of representing seniors in such matters, as well as providing assistance to individual pensioners. The Senior Citizens' Secretariat provides information and other services throughout Nova Scotia and publishes a comprehensive and valuable "Blue Book" listing free services available to seniors.

Another participant asked how the average senior in Nova Scotia can obtain access to expert advice on subjects relating to aging in the home. Flo Watson pointed out that occupational therapy is available to people in most areas of the province through an easily obtained referral from a doctor. There are also a number of consumer outlets for various types of physical aids. One participant felt it was time that private-sector entrepreneurs created specialist companies to assist seniors in adapting the home. These companies should be capable of doing a comprehensive review and making the appropriate modifications. He felt that the market for such a service would be significant.

A representative of the Senior Citizens' Secretariat suggested that more services, particularly after hours, could be provided by the volunteer sector. Joan Redmond maintained that while the Co-ordinated Home Care Program is not expert in all areas of home care, it offers a very helpful referral service through its extensive database of both private and public-sector assistance.

The panel session on aging in place closed with a reminder that whenever payment for goods or services is involved, seniors should always ask about a seniors' discount.

# *Panel B*

## *"Garden and In-Law Suites"*

Panelists:

Peter Cridland
Senior Policy Analyst
Ontario Ministry of Housing
Toronto, Ontario

Ernie Clarke
Director, Planning Division
Nova Scotia Department of Housing
Dartmouth, Nova Scotia

Brian Gray
Senior Researcher, Housing Innovations
CMHC National Office
Ottawa, Ontario

Bob Shaw, President
Clayton Developments Limited
Halifax, Nova Scotia

Moderator:

Irene Swindells
Atlantic Board Member
Canada Mortgage and Housing Corporation
Dartmouth, Nova Scotia

This panel explored how the options of garden suites and in-law suites have evolved in Nova Scotia and how garden suites have worked in Ontario under a demonstration project co-sponsored by CMHC and the manufactured housing industry. The differences between garden suites and parent (or "in-law") suites were examined, as well as the costs and zoning requirements involved.

In opening the session, Moderator Irene Swindells made it clear that, if garden suites and parent suites are to work as a realistic housing option for seniors in Nova Scotia, the entire approach to rezoning must be re-evaluated. All three levels of government must come together, she said, if alternative housing options for seniors are to become a reality.

**Peter Cridland**, Senior Policy Analyst with the Ontario Ministry of Housing, made the first presentation, a slide-supported review of a demonstration project of garden suites in Ontario over the past few years. Excusing himself in advance for any lapses into what he termed "that old sexist term, 'granny flat,'" Mr. Cridland first presented some examples of the seniors' housing initiatives in Australia, where the term 'granny flat' originated. The Australian project, which employed utilitarian and even spartan installations, had proved valuable in developing the Ontario garden suite experiment. The Ontario Ministry of Housing designed its own type of unit that would be appropriate to Canadian requirements. Two prototype units, one for a couple and one for a single occupant, were selected from 12 designs submitted to a panel, which included seniors. Twelve units were installed in three areas. Four were later

relocated, providing a viable test of mobility. Acceptance on the part of neighbours was excellent, with only one case of concerted opposition due to the proposed location of a unit in a particularly upscale residential area.

Mr. Cridland stressed that it was imperative that the garden suites be of what he referred to as "real life" construction (that is, that they could actually be built) by various types of manufacturers, including manufacturers of mobile homes, modular homes, and homes of panelized assembly. This approach has worked so well in the Ontario pilot installations that a unit placed on its pre-built foundation assumed the appearance of a completed dwelling from the day of its arrival on the site. Typically, the garden suite was ready for occupation on the second or third day. Most of the installations proved unobtrusive at the various sites selected.

While the evaluation process began immediately upon installation of the garden suites, the process took much longer than anticipated. The report and recommendations were due to be released shortly after the conference.

Mr. Cridland stressed that eligibility for occupancy is one of the most important factors to be considered in developing the in-law and garden suite concepts. In Australia the original criterion was a blood relationship with the host family, but that requirement has since been loosened considerably. Mr. Cridland felt that the Canadian human rights climate would tend to act to liberalize requirements to include an age criterion alone.

Municipalities are likely to regard the portability of garden suite units positively. Some municipalities have already adopted a policy whereby the garden suites are permitted under certain zoning, but still insist on a temporary-use bylaw process. Licensing is another approach that could be required by some, though not all, municipalities.

Primary construction costs at the factory door were $35 000 for the smaller unit and $39 000 for the larger unit, with widely varying installation costs averaging about $15 000. Mr. Cridland pointed out that the Ontario people involved on the project were still learning and that costs would be lowered considerably as experience was gained. He ended his remarks by supporting Irene Swindells' contention that all levels of government must become involved if success is to be achieved.

**Ernie Clarke**, Director of the Planning Division of the Nova Scotia Department of Housing, gave the next presentation. He provided an overview of the relationship of the parent (or in-law) suite concept to the character and traditions of Nova Scotia. These traditions include close family and intergenerational ties; a strong preference for home ownership; a sense of initiative and self-help; and an active and capable renovation industry.

Mr. Clarke reviewed the main differences between parent suites and garden suites. Garden suites, he explained, are temporary and flexible in design elements, but may have some compatibility problems with the neighbourhood. For example, they may incur additional costs of transport and installation, and they often require separate services such as independent sewer and electrical services.

Parent suites present the challenge of integration into an existing structure, but, by the same token, tend to be more compatible than garden suites with the character of host and neighbourhood homes. Parent suites are built by conventional construction and renovation industries.

Garden suites are not permitted under most Nova Scotia jurisdictions, particularly not in the "R-1 zoned areas," which are designated for residential single-family units. It is in these areas, however, that the greatest potential demand exists for locating seniors on the same lot as close family members. Parent suites are typically permissible under conventional zoning. Socially, garden suites have the advantage of greater privacy and serve very well for the early stages of aging. In the later stages, however, the connection between a parent suite and the host home provides a distinct advantage.

Among long-term considerations, parent suites are permanent additions, reusable by host families once vacated, and they constitute a solid investment. By contrast, garden suites have a temporary character and involve installation and removal costs.

Average capital costs of the typical garden suite are comparable to the costs incurred by standard seniors' units. Parent suites are generally lower in costs, and costs are fixed for the term of the borrowing.

The current Nova Scotia parent suite pilot program offers a maximum loan of $15 000, repayable over 10 years at an interest rate of six per cent. Approximately 50 parent suites have been delivered under the program in the past three years. The number of units and their wide distribution support the contention that fewer municipal restrictions apply to parent suites than to garden suites in Nova Scotia.

Mr. Clarke concluded by saying that parent suites, at least in Nova Scotia, are a useful and cost-effective alternative in meeting the challenge of accommodating seniors near to family members.

In the next panel presentation, **Brian Gray**, Senior Researcher of Housing Innovations at CMHC, described CMHC research initiatives for increasing the range of housing choices for seniors. CMHC has examined three approaches: ways to enable seniors to live in the homes they have occupied for many years; forms of sheltered or congregate housing specifically designed for seniors; and ways to allow seniors to live near family and friends as exemplified by such options as garden suites, accessory apartments (including parent suites), or made-to-convert construction.

The third classification has been of particular interest to CMHC, as these options can often be a more cost-effective way of preventing the necessity of seniors moving to nursing homes. Mr. Gray acknowledged the close co-operation between CMHC and the Ontario Ministry of Housing during Ontario's garden suite pilot project.

Mr. Gray explained that a few years ago, following publication of a CMHC-sponsored research report on the Australian experience with granny flats, the manufactured housing industry approached CMHC to ask if the Corporation would be willing to jointly sponsor a demonstration. CMHC agreed, and the project proceeded in co-operation with provincial housing agencies. It culminated in the display of 12 units in an average of three locations in each province. Response was enthusiastic everywhere, as half a million Canadians turned out to inspect the models. A follow-up survey by Gallup indicated that nearly 30 per cent of those who had seen a garden suite would be "very interested" in using such housing for themselves, with a further 60 per cent "somewhat interested."

Mr. Gray indicated that CMHC would not expect these statistics to translate fully into market terms, but that even if one to two per cent of the seniors population were able to choose the garden suite option as an alternative to a nursing home, the demand for institutional places could be reduced by 10 to 15 per cent.

The CMHC units varied in size from 51 to 56 square metres (550 to 600 square feet). Costs varied in different areas of Canada from $25 000 to $29 000 and largely depended on the capacity of the local manufactured housing industry. These costs did not include transporting or setting up the units on site. Mr. Gray showed several examples of the demonstration units to illustrate the variety that can be achieved.

Mr. Gray concurred with Peter Cridland's assessment that regulatory barriers in most municipalities are quite severe. Acceptance is generally greater in rural than in urban areas. He explained that CMHC plans to work with Newfoundland and Quebec to investigate ways of delivering garden suites under both non-profit and rent supplement social housing programs. It is hoped that ways can be found to overcome municipal resistance to garden suites. In the rent supplement area, CMHC hopes to develop leasehold agreements that could in turn be used by the private sector in delivering garden suite units. These agreements may help to provide municipalities with assurances that the units will be well maintained and will be removed when no longer required by the intended occupants.

Another area of interest for CMHC in seniors' housing, according to Mr. Gray, is the made-to-convert concept. This concept is a derivative of the accessory apartment approach, but is designed to overcome the difficulties encountered in converting a conventional home to include an accessory apartment. Under this system, a house is designed from the beginning for easy

conversion from a single dwelling to one with an accessory apartment and, if desired, eventually back to the single dwelling. One of the advantages of the made-to-convert home is that a young couple and older relatives could pool financial resources to purchase a house with the accessory apartment in place.

Mr. Gray explained that CMHC had joined with the Hamilton Home Builders' Assocation and the Federation of Canadian Municipalities in sponsoring a demonstration house that was displayed at the 1989 Annual Conference of the Canadian Home Builders' Association and subsequently at the Hamilton Home Show. This house was built with the accessory apartment in place. It is similar to a duplex, but virtually free of the conversion problems that a duplex would present. Interest was so high among municipalities in southern Ontario that they requested that the demonstration house be kept open for several weeks after the close of the home show so that municipal officials could inspect it.

Mr. Gray pointed out that, in order for the made-to-convert option to work, a municipality must accept the premise that the owner need not seek additional approval every time a conversion is undertaken. A few Ontario municipalities, including Burlington and Hamilton, are interested and have expressed a willingness to consider proposals for this form of housing from developers. Mr. Gray stressed, however, that resistance to the concept will not be effectively broken down without seniors becoming involved in convincing municipal officials of their interest.

In response to the challenge of how to make housing more affordable, Mr. Gray noted, CMHC, in co-operation with the Federation of Canadian Municipalities (FCM), the Canadian Home Builders' Association (CHBA), and the Canadian Housing Renewal Association (CHRA), is examining opportunities for regulatory reform. The aim is to encourage improvements in regulations related to the construction industry (zoning bylaws, land-use policies, and building regulations) that will reduce the time and effort involved in obtaining project approvals and will break down the barriers to new forms of housing and the adaptation of existing housing.

To put the theory into practice, CMHC, together with FCM, CHBA, and CHRA, has recently launched the Affordability and Choice Today (ACT) Program. The purpose of ACT is to foster regulatory reform at the local level by providing information to members of the community, by assisting projects to streamline the approval process, and by encouraging and sponsoring demonstration projects that provide practical examples of approaches to resolving housing concerns.

Mr. Gray concluded with a call to seniors who are interested in new options such as garden suites, accessory apartments, and made-to-convert housing to lend their active support to the ACT Program.

The final speaker was **Bob Shaw**, President of Clayton Developments Limited, past National President of the Canadian Home Builders' Association, and a prominent figure in the Nova Scotia business world. Mr. Shaw began by questioning the very reasons that in-law and garden suites have become the subject of so much interest and relevance to society. "Could it be," he asked, "that times have, in fact, changed dramatically and that society itself is in a form of transition that goes well beyond the question of housing?" Perhaps, he suggested, the question is one of lifestyle, the need to explore additions to the home or property to provide for the previous generation while allowing freedom and convenience. It might be a matter of society. "Have we become so independent within the family and so mobile that we must create new havens for an older generation within the modern nuclear family habitat?"

"Are we talking about cost?" he wondered. "Is this a matter of either providing shelter or a familiar safety network for an older member of a family that is less onerous on the pocketbook?" Mentioning changing demographics and urbanization, he suggested that he might go on asking such questions without being certain he had hit upon the answers. In any case, said Mr. Shaw, the world is unfolding in a way that does "not bear any mirror image whatsoever to the past."

Mr. Shaw maintained that such approaches as garden and in-law suites are

early responses to perceived needs and that they are only one response, which may not be for everyone. He indicated that the housing and development business has given him reason to reflect on the fact that, while demographics and family formations are changing rapidly, the industry still tends to concentrate on building for the nuclear family with its "Mom, Dad, and two-and-a-half children" typically living in a post-war bungalow dwelling. The more defined needs of various groups in society are slow to become common knowledge, and builders, developers, municipal planners, and financial institutions are not yet providing the best environment to meet these changing needs.

Describing the present position as a "transition zone" for builders, developers, seniors, and regulators, Mr. Shaw suggested that the pressure necessary to alter the marketplace has not yet increased to the necessary degree. The housing question for seniors is divergent, spanning the young to very elderly seniors, the very healthy to those needing intense care, and the financially self-sufficient to those in need of assistance.

We know what demographic changes to expect in the next 30 years, according to Mr. Shaw, but are only beginning to look at ways and means of handling the changing requirements. As we pass through the transition zone, a good many ideas and housing forms will be investigated, including the garden suite and parent suite concepts. Some approaches will survive; others will not. The important thing, he said, is to challenge the status quo, convince regulators to be more open to new ideas and demonstration projects, and to change present attitudes, such as "not in my back yard" (NIMBY) and "not in my term of office" (NIMTO), toward zoning and other possibly outdated standards.

An example of the type of initiative required to change present attitudes is the poster campaign launched by the Toronto Home Builders' Association, which asked the question, "Where will your children live?" — a question that could easily be reworded as "Where will your parents live?" Housing forms providing separate eating, sleeping, and bathroom facilities for senior relatives are not permitted in traditional R-1 zones (zones for single- family dwellings only), as in Halifax, where study after study has seen R-1 zones retained for single dwellings only. The criterion of "related person" is virtually an impossible one to regulate.

Mr. Shaw wondered whether the reluctance to accept the garden suite concept is perhaps as much a social problem as a building and regulating problem, and whether perhaps what we really need is to develop a more mature and caring approach to special housing and living arrangements. Since the nuclear family no longer dominates our society, we must recognize and provide for the needs of the various forms of extended family.

The garden suite is a realistic response for some, Mr. Shaw maintained, but will soon require more flexible zoning and even perhaps a new type of building zone to accommodate it.

Mr. Shaw stressed the importance of the willingness of Nova Scotia home builders, contractors, and renovators to assist seniors in meeting their housing needs through in-law suites and associated types of accommodation. He suggested that there are a number of producers of manufactured homes in the province capable of delivering an excellent unit. In conclusion he stated that, while he was confident about the eventual growth of the concept, it would not take place until the various levels of government are able to endorse it and prepare appropriate bylaws to permit it, letting market forces take over from there.

In the question period that followed, Mr. Clarke was asked to comment on the unclear definition of a "housing unit" when it was not separate from a host property. The distinction does not necessarily relate to separate entrances, kitchens, bathrooms, or other obvious criteria, and municipal development officers are not typically flexible on what is called a separate dwelling unit in one building. "Have there been," a participant asked, "significant difficulties in this respect for the Nova Scotia Department of Housing?"

Mr Clarke replied that difficulties have indeed been encountered, which was the reason that only 50 units had been delivered under the Nova Scotia Parent Suite Program. A basic requirement of this Program is that the suites be approved by the municipality.

With imagination, however, this can be accomplished, but restrictions do hamper growth of the program and often make add-ons a more costly proposition. Still, willingness of municipal officials to compromise is greater in the case of extensions to existing dwellings than in the case of clearly separate units.

Mr. Cridland was questioned about the demand for the units built under the Ontario demonstration project and the problems, if any, encountered in securing municipal permission to place them. Mr. Cridland replied that demand was measured through the Gallup poll undertaken by the Ontario Ministry of Housing and CMHC, which proved to be a rough measure of the level of interest. Another indication is the number of calls concerning the project that arise as a result of media stories. Although the demonstration was deliberately kept low-key, media exposure was nevertheless high, and every additional media mention generated a strong flow of inquiries.

As for regulatory problems, there is a device known as the temporary use bylaw, which permits any use in any zone for a maximum of three years following a public hearing. The municipalities find this bylaw useful in that it is short term, easily understood, and able to be revoked. It presents difficulties for the occupant for such reasons as the length of the approval process and the limited duration of the permit. The Ontario Ministry of Housing is looking at the alternatives, including streamlining the procedure and extending the three-year limit.

A participant asked Ernie Clarke if Nova Scotia had ever considered a temporary zoning provision through the Department of Municipal Affairs, rather than through the individual municipalities themselves. Mr. Clarke replied that there is no such provision at present and that, even if such a plan should be considered, it would be a cumbersome instrument and not a viable long-term solution in comparison with flexible R-1 zoning regulations.

Another participant asked why, if the will exists to find affordable housing for seniors, garden suites and accessory apartments must be tied to a family relationship rather than a licensing arrangement of some kind. Mr. Clarke replied that this is a "very hard nut to crack; the three-year limit was crucial to the public acceptance of the Ontario pilot project, and this is a dilemma that is not likely to change."

In response to another question, Brian Gray explained that it might be possible to approach developers and occupants of new neighbourhoods and build a ratio of garden suites into their planning process.

A participant representing a non-profit housing group from Queen's County, Nova Scotia, spoke of her experience in that municipality. Authorities were concerned about the possibility that any kind of add-on or separate garden suite might be rentable to non-relatives at some time in the future. She added that one approach for seniors' housing advocates could be to emphasize, in surveying public attitudes, the cost-effectiveness of the parent and garden suite ideas.

Ernie Clarke, questioned about the nature of parent suites and the way municipalities would classify them, explained that there is an extremely wide range of seniors' accommodation that can be added to an existing property. Such a high degree of variance exists in the bylaws of different municipalities that the permutations are immense.

The questioner suggested that bylaws and definitions are easy to change if a majority of residents want them to be changed; an R-1 zoning is designated for single occupancy specifically because a majority of the residents want to maintain real estate values. The participant maintained that the difficulty in changing definitions is that the changes must be for the benefit of everyone.

Mr. Clarke agreed, stating that R-1 zoning is promoted by the real estate industry. He restated the paradox that while R-1 zoning engenders the most resistance against parent suites, it often has the most demand for parent suite rezoning.

The participant then asked Bob Shaw about the possibility of covenants allowing parent suites in Shaw's type of development, suggesting that such covenants would diminish the commercial value of the development. In answering, Mr. Shaw maintained that the matter is one of public

attitudes; if views change sufficiently, so will the market, since the industry always follows the market. If a zone is created with a special provision for ways to add seniors' housing, it could be developed and sold on that basis from the beginning.

# *Panel C*

## *"Alternatives in Housing"*

Panelists:

Colin Collette
Co-ordinator
Seniors' Housing at Reduced Expense (SHARE)
Dartmouth, Nova Scotia

Ellen MacCormack
President
Nova Heights Adult Housing Co-op
Sydney, Nova Scotia

Kevin McCarthy
President
Truro Real Estate
Truro, Nova Scotia

Ray Brow
Developer
Whisperwood Villa
Charlottetown, P.E.I.

Moderator:

Frank Harrington
Consultant
WHW Group Inc.
Halifax, Nova Scotia

"Alternatives in Housing" featured panelists representing various types of housing developments and examined a variety of housing options including co-operatives, shared housing, retirement communities, and private seniors' continuum-of-care facilities.

The first panelist, **Colin Collette**, has been the Co-ordinator of the Dartmouth Seniors' Housing at Reduced Expense (SHARE) program for the past four years. SHARE matches seniors aged 55 and over with house mates usually, but not always, younger than themselves — an arrangement that keeps living costs for both at a minimum.

SHARE performs three tasks. First, it helps seniors identify their individual housing needs — the needs that must be provided in order for them to stay in their own home; second, it develops a support network for the homeowner when a match is made; and, third, if a match cannot be found, it helps seniors find alternatives.

There are several home sharing projects in operation across the country. Typically, such a program screens each case to find out what the expectations are for both the homeowner and the home seeker. After a match is established, it is monitored to find out if the pair's objectives have been met. Factors such as sex, occupation, and age are taken into account if requested by the senior.

SHARE is gaining in popularity among young professionals and mature students who want a room mate, someone to share household chores, and affordable rent (which is usually between $200 and $300 per month).

There have been some cases, according to Mr. Collette, where rent was lowered for a tenant who could do certain household tasks the senior was not capable of doing.

Home sharing will not work if the home seeker expects the senior to be a housekeeper. The greatest obstacle facing programs such as SHARE is that most people have unclear expectations about sharing their homes with another person. Home sharing creates a new home life, in which each person in the household has his or her private space, but areas such as the kitchen and bathroom are common ground.

There are more homeowners — most of them women — than home seekers. Quoting a recent report by the City of Dartmouth, Mr. Collette concluded by indicating that of all senior women living in Dartmouth, 68 per cent are living alone in private homes, 12 per cent in apartments, and the remaining 12 per cent in city-subsidized apartments.

The second presentation was made by **Ellen MacCormack**, President of Nova Heights Adult Housing Co-op. She explained that the co-operative was started when a group of Sydney, Nova Scotia residents began planning for their retirement housing needs, about two-and-a-half years ago. "Collective ownership is homeownership with only about half the hassles," said Mrs. MacCormack.

The 24-unit co-op houses people age 50 and up. Not all Nova's residents have retired from the work force; most have cars or have access to their own transportation, since the complex is out of town and there is no public transport. The co-op offers one- and two-bedroom suites, of which 50 per cent are subsidized.

Mrs. MacCormack explained that the project was financed with an index-linked mortgage through CMHC to eliminate the worry of dealing with cost increases while a senior is on a fixed income. Having participated in the tendering process, Mrs. MacCormack said, tenants had full control of everything from the building's design, shape, and size to the interior decorating. "We had more control [than usual] on quality."

Nova is a close-knit seniors' community in which tenants take care of their own, Mrs. MacCormack explained. "We don't do nursing care but we visit and make sure people know there's someone who will be there to take charge in the event of an emergency."

**Kevin McCarthy**, President of Truro Real Estate Ltd, was the third panelist to make a presentation. His company is marketing a 5.5 hectare (13.5 acre) development called Wynn Park that is designed for senior citizens. The object of the Wynn Park development, Mr. McCarthy explained, is to offer seniors a place to live that has a strong sense of community, where they can live out their retirement years for as long as possible in whichever style of housing they choose.

Mr. McCarthy began with the premise that seniors want to maintain ownership of their homes for as long as possible and want to be able to "look out their door and see grass yards, not the tops of buildings." He referred to Wynn Park as a "total life community" and described it as a "subdivision for seniors." Seniors can own their own homes, have their own yards if they choose, and be surrounded by their peers. Twenty duplex units, starting at $74 000, have been sold in Wynn Park in the past two years.

According to Mr. MrCarthy, designs for townhouses, bedsitting apartments, and garden suites (or "granny flats") built in a cul-de-sac setting are still on the drawing board. In addition, plans to establish a doctor's office on site and to provide a Victoria Order of Nurses (VON) service are underway for the near future. Mr. McCarthy indicated that the undertaking has not grown as fast as he and his colleagues would like, attributing the slowness to a "wait-and-see" attitude among seniors.

In conclusion, he pointed out that there is a need for mutual education and more trust between seniors and people who design and construct seniors' housing. To stem the flow of seniors who leave for warmer climates, developers have to offer seniors more options in housing. Mr. McCarthy stressed that this can only be done by involving seniors directly in the planning stages for housing developments.

The final presentation was made by **Ray Brow**, a Prince Edward Island developer who is affiliated with the largest private seniors' care facility on the island. He explained that

his interest in seniors' housing goes back about 10 years when, for a hobby, he started a business that provided care for seniors so they could stay in their own homes longer. The hobby gradually grew into a business of 30 employees.

Mr. Brow's business interests expanded to tackle housing requirements for seniors who choose to leave their home. He has built two complexes, one in rural P.E.I. and the other in a suburb of Charlottetown. These projects were accomplished with the help of a committee of senior advisers, each one of them over the age of 85.

In rural P.E.I., Whisperwood Villa is designed so that tenants can age in place under one roof. When more care is needed, seniors do not have to move to another facility; they may have to change locale, depending on the care required, but they do not have to move out. "When a senior moves into a place, he or she always wonders about the next step. If the next step is covered, then you have happy clientele."

Mr. Brow explained that the success of Whisperwood is due to input from its tenants. "The difference between good design and bad design is usually not a matter of cost. The cost is about the same. It's the involvement of your clientele that counts." As examples of features that may be requested by residents, Mr. Brow referred to a very large garden adjoining the complex and "even a chicken coop out back."

His newest development in a Charlottetown suburb is the only facility to offer Island seniors continuing care. It has the longest waiting list of any in the province, which, Mr. Brow suggested, is solely a result of the fact that seniors were consulted in the development process.

Cost of living in either of these facilities ranges from $750 to $2400 per month, with the staff providing service in French for Acadian tenants.

In the discussion following the presentations, the cost of housing alternatives seemed to be the primary area of concern from the floor. Mr. Brow was asked if he considered renovating older buildings an alternative to building new ones. He confirmed what other speakers had been saying throughout the conference, that renovating is rarely efficient. "You have to tear out before you build in and that pushes up costs." He also explained that, because second-storey bedrooms are common in older buildings, it does not matter how well laid out the ground floor is when the upstairs cannot be used.

Mr. McCarthy noted that a surprising number of seniors choose two floors over one in the Truro development. He indicated, however, that they do this knowing that when they begin finding stairs difficult, they can sell and move into a one-storey house or apartment without leaving the neighbourhood.

The discussion concluded with one participant voicing discontent over segregated housing for seniors, maintaining that it constitutes discrimination. "How do you translate into policy that a community would not accept a multi-unit development for anyone and everyone but will allow one for seniors?"

# *Plenary Panel Session*

## *"Financing Your Housing Options"*

Speakers:

Dave Salmon
Financial Planner
Investors Group
Halifax, Nova Scotia

Michelle Wood Tweel
Accountant
Peat, Marwick, Thorne
Halifax, Nova Scotia

Moderator:

Britt Deedo
Representative
Superannuates Association
Halifax, Nova Scotia

**Dave Salmon** began his presentation with a general comment on the financial difficulties faced by seniors. "Many people find they cannot afford to hire people to cut the grass and make renovations," he observed. In presenting his slide presentation, "Planning for Retirement," Mr. Salmon stressed the need for long-range thinking about the financial needs of seniors. He mentioned that retirement is often viewed today as a "30-year-long vacation." In fact, he suggested, in planning for retirement one must consider the following questions: how long will I live? how long will my money last? and how much money will I need?

In estimating sources of retirement income, Mr. Salmon said, there are various options to consider. Among them are government plans, private pensions, private savings and/or assets, employment, and rental income. After examining possible sources of income, those planning for retirement must consider these sources in the context of needs during retirement years. These needs will include, among others, food, utilities, medical expenses, personal expenses, taxes, housing, transportation, recreation, and insurance.

Mr. Salmon then suggested that seniors must ask the following questions: "Is retirement income enough to meet my needs; are my expectations realistic; and how do I get started?"

Mr. Salmon noted that another factor to be considered when planning for retirement is how taxes and inflation will affect one's income. According to Mr. Salmon, it is estimated that goods that can be bought for $1.00 today will cost $1.63 in 10 years.

Mr. Salmon concluded by explaining that, once all these questions have been considered, one must make a blue-print of what one wants to do. A co-ordinated, flexible plan will be needed that lets a person fulfill dreams and take needs, assets, taxes, and inflation into account.

**Michelle Wood Tweel**, an accountant with Peat, Marwick, Thorne, focused her presentation, also supported by slides, on taking a closer look at options. Ms. Tweel opened with the observation that as we progress through life our income, wealth, and consumption of goods increase until they reach a plateau at a certain age and then decline. She offered a set of guidelines for retirement decision making: don't rush; know your spouse's needs; know your lifestyle objectives; examine the pros and

cons of available alternatives; practice sound cash management and live within budget; be realistic; and, finally, enjoy yourself.

Ms. Tweel then examined three of the options available to seniors and the practical considerations that must be taken into account in evaluating each option. The first option was remaining in one's own home. Practical considerations to take into account are covered in the following questions: Are you in debt? Is your home mortgage free? Will keeping your home—which is usually your largest asset—tie up your capital? How much will maintenance, upkeep, and renovations cost? A home can act as a good hedge against inflation—is it a good time to sell, considering the present real estate market? What are the tax implications, including the Goods and Services Tax (GST)? Do you have joint ownership, creating an easier transition when one partner dies? Do you have a will?

Turning to the lifestyle considerations of staying in one's own home, Mr. Tweel suggested that one consider the effects on health, hobbies, friendships, and travel plans.

The second option for retired seniors that Ms. Tweel examined was condominium ownership. Among practical considerations to be faced are judging whether or not the condominium is a good investment in light of the following criteria: affordability of upkeep and maintenance of fees; real estate market conditions; future saleability; and, as in remaining in the original home, tax implications, joint ownership, and possession of a will.

Lifestyle considerations of condominium ownerships that may differ from remaining in the original home are the possibility that the size of a compact unit will be confining; the nature of the facilities included; and the advantage of greater freedom to travel without worrying about property upkeep and surveillance.

The third option for retirement housing discussed by Ms. Tweel was apartment dwelling. In this case, there being no investment required, equity is freed up; there is no return on rent monies, which may have implications during estate settlement; moving to another dwelling is easier than is the case with single dwellings or condominiums; and upkeep and maintenance are the lowest of the three options. In the area of taxes, the GST may have an impact on rents, and there is the possibility that funds freed up by the choice to rent could also incur taxes.

Apartments tend to be similar to condominiums with respect to size, range of facilities, consideration of health, hobbies, and friends, and ease of leaving them to travel.

Ms. Tweel concluded her presentation by reminding participants that retirement decisions are not black and white, but that financial, emotional, and lifestyle considerations must be taken into account.

During the question period after the presentations, one participant asked Ms. Tweel if there was any tax advantage for a widow placing her home in joint ownership with an only child. Ms. Tweel replied that, if the child is not a resident in the home, he or she would not be eligible for tax-free gain at sale. Ms. Tweel suggested that it would be a better idea to leave the child the home in one's will.

Another participant asked, "What about the people who can't afford any of these options?" Mr. Salmon conceded that he could see the speaker's point of view. He suggested that there were some areas where seniors can make a difference. Further, he urged seniors to band together to change existing financial systems such as the Canada Pension Plan.

One participant commented, "One thing that comes out loud and clear is that women have to get smarter about marriage contracts. The rights of divorced and deserted women must be our concern." Both panelists agreed that in marriage women must have an understanding of their family's financial situation, should be aware of their rights, and should actively participate in day-to-day financial decisions.

Co-chairperson Connie Wenaus stated that the previous day a participant had remarked that during a trip to Denmark she had met a senior who had moved into a one-bedroom house that cost her more money than the four-bedroom house in which she had lived previously. The Danish woman had no resentment of her situation; rather, she saw it as her national duty to sell her larger home and make it available to a

younger family.

One participant expressed a concern that the panel presentations made no mention of the new financial options available, such as reverse mortgages. Dave Salmon stated that at this time he was unable to recommend reverse mortgages because Revenue Canada has not ruled on how the income received from a reverse mortgage will be taxed. He advised participants to wait until the tax implications were determined.

"But," the participant replied, "we have problems when it comes to finances. We need creative solutions now." Mr. Salmon agreed that creative solutions were needed but he issued a strong warning that people should wait until more is known about reverse mortgages.

Another participant outlined the following situation regarding the government's policy on providing financial support to people in nursing homes according to means. "My spouse is in a nursing home. At the moment we are using our savings to pay for her care. What am I going to do when our money runs out? I know the government will look after my spouse, but what will I live on? My life savings will be gone. I'd like to know — is this situation a result of provincial policy or does it vary from county to county?"

Dave Salmon replied that it was a provincial situation. He then expressed a strong personal grievance with the policy.

Moderator Britt Deedo thanked the panelists for their presentations and concluded with the following words of advice: "When you retire, your philosophy should be to 'circulate.' Don't accumulate, because if you continue to accumulate, someone will have a ball circulating it after you are gone."

# *Luncheon Address*

## *"The Changing Role of Government in the 1990s"*

Speaker: Dr. John Graham, Professor
Department of Economics
Dalhousie University
Halifax, Nova Scotia

*The conference co-sponsors were grieved to learn of the death of Dr. John Graham on November 14, 1990. Dr. Graham was a distinguished economist, Fellow of the Royal Society of Canada, and frequent consultant to government in Atlantic Canada. His comments to the participants at the "Housing Our Changing Needs" conference reflected a keen awareness of the climate of the conference and the priorities of the participants.*

Dr. **John Graham** of Dalhousie University gave an expert, if somewhat sobering, view of the changing role of government in the 1990s, with particular respect to matters affecting seniors. Quoting the Report of the Nova Scotia Royal Commission on Education, Public Services and Provincial-Municipal Relations, a body that he chaired, Dr. Graham stressed that there is no matter of greater concern to Nova Scotians than their housing. Many societal problems and their remedies are directly related to housing because it is involved in almost every aspect of life, from education to health.

Dr. Graham noted that his belief that most seniors abhor being "ghettoized" from the rest of their community had been tempered somewhat by his observations of discussions during the conference. He was surprised to learn that there are, indeed, seniors who prefer living in housing restricted to seniors. But even this, he said, must not be construed as a wish to be cut off from other aspects of community life.

According to Dr. Graham, there is a societal tendency to see the future as being entirely in the hands of the young. The role of young people in maintaining society and building for the future is admittedly great, but to take the position that the more youthful members of society are more important in any way than the older members is "repugnant and unacceptable."

Dr. Graham identified the proper role of government as, first, "to help and encourage people during their working lives to take steps that will enable them to become financially independent in retirement" and, second, "to assist those who have been unable to do so in such ways that will enable them to be as self-reliant as possible." He alluded to RRSPs as being one significant step in that direction. Still, he said, over one-third of Canadians have no investment plan of any sort for retirement, often because they have no margin in their finances to enable them to do so.

In noting that financial constraints on government have become a fact of life, Dr. Graham reflected on the socio-economic policies that took shape following World War II, as Canada built a welfare state designed to provide a reasonable level of existence for all citizens while also providing the opportunity

for individuals to rise above such levels through their own efforts. While that objective has not been (and probably cannot be) fully achieved, we have indeed come a long way toward it. The entire success of such an effort, however, is predicated on our success in maintaining full employment to cover the costs of social programs and to minimize the demands on the public purse.

Up to the mid 1970s, Dr. Graham recalled, governments at all levels had elastic revenues with which to provide readily for a wide range of social needs without incurring unmanageable debt. But, by the late 1970s and early 1980s, economic growth had slowed, social costs had escalated, and tax revenues had shrunk, thus changing the entire situation. Even as debt increased, our capacity to handle that debt decreased and inflation became intractable. This was indeed brought under control by the Bank of Canada's policy of ever-higher rates of interest, but at a cost in higher unemployment that Dr. Graham characterized as "enormous, wasteful, and disastrous." Higher interest rates in the 1980s also brought higher costs in servicing the growing public debt and further constriction of public services.

Dr. Graham explained that in the 1970s Canada was spending about 11 per cent of budgetary revenues to service the public debt, whereas today 35 per cent of budgetary revenues go toward interest payments on our debts. In relation to federal budgetary expenditures, public debt charges have grown from about 10.5 per cent in the mid 1970s to 25 per cent today.

At the provincial level, particularly in Nova Scotia, Dr. Graham explained, we have seen large deficits and rapid growth in debt charges in relation to public expenditures, which inevitably crowd out spending in other areas, including the area of social programs. The Atlantic provinces are heavily dependent on transfer payments from the federal government; these payments account for about 50 per cent of the provinces' budgetary revenues. Federal initiatives to control costs have reduced the growth of some of these transfers, putting further pressure on provincial governments already under severe financial constraints and facing large deficits. This, in turn, forces them to restrain spending on public services and to reduce their level of grant support, "passing the buck" as some would say, to the municipalities.

Dr. Graham maintained that governments at all levels will have to continue policies of severe financial restraint, limiting their ability to sustain, let alone expand, social programs. He also pointed out the "unsettling and possibly damaging effects" of the situation surrounding the Meech Lake Accord (at the time of this conference still unresolved, but approaching the point of failure). Given its failure, he said, we may see greater regionalization, even to the point where equalization, up to now a "jewel in the crown of Canadian federalism," may be weakened and the welfare state made still more difficult to maintain.

Dr. Graham hastened to assure the audience that there is no reason to fear collapse of the welfare state or outright elimination of social services; nonetheless, he said, constraints will be with us for a long time.

All of these facts make it imperative for seniors to be clear about priorities and to communicate them to government, rather than leaving it to government to make possibly inappropriate decisions on how severely limited funds will be used.

Dr. Graham referred to the growing percentage of seniors in the population and to the concern about the increasing costs to be borne by the smaller working population. These facts, he said, "make it all the more important for a larger proportion of our citizens in higher age groups than before to remain in full-time and part-time productive employment, and it is going to be necessary to enhance opportunities for them to do so." This solution has the potential both to enhance the morale of older citizens choosing to remain active in the work force and to reduce the strain on public funds. Once again, it is even more important for governments to pursue policies that will do everything possible to provide full employment.

In an aside, Dr. Graham referred to the $240 million Centres of Excellence program sponsored by the Government of Canada. Of 158 applications for research funds, only 14

have been approved, and the only one of these that lies in the area of the social sciences is a project on the viability of the Canadian economy as its population ages. The project will concentrate on ways to enhance the independence and productivity of seniors in the years ahead, while minimizing social costs associated with aging and reducing stress on those who provide care to aging parents.

Having lost the capacity, through huge deficits, to increase spending and reduce taxes so as to stimulate the economy and promote full employment, Dr. Graham stressed, we must pursue alternative policies, including the reduction of interest rates, and find other means of controlling inflation than high interest rates. It is of utmost importance to seniors on fixed incomes that inflation be controlled so that their spending power not be eroded. At a five per cent rate of inflation, real income is eroded by more than 50 per cent over 10 years. While indexing of pensions and tax credits is helpful, it is very often only partial (as in the case of the refundable tax credit under the impending Goods and Services Tax). Accordingly, seniors must apply all the political pressure they can muster to lobby for policies that will contain inflation.

Another area where government, especially at the provincial level, can help greatly is the development of a program to enable seniors to stay in the homes in which so much of their equity is held. They must be able to gain enough access to that equity to allow them to pay taxes, maintain their properties, and possibly draw enough extra to enhance their quality of life. While some elements of such an approach are available, the "whole package" is certainly very much lacking. A great advantage inherent in such a program would be that it could be completely self-financing.

Dr. Graham has long favoured the assumption by the provinces, along with the federal government, of complete financial responsibility for education, health, administration of justice, and social services including public housing, so that they would no longer be financed partly through municipal taxes (including residential property taxes). Such a policy (which has already been initiated in New Brunswick and Prince Edward Island) acts to reduce the residential property tax burden.

Turning to the subject of health care, Dr. Graham warned that, while Canada's health care system is one of the best in the world, vigilance is required on the part of seniors, who have a higher incidence of illness. Here again, severe financial constraint may bring pressures on government to limit health services or to impose user charges. He suggested that even initially modest charges could eventually escalate to the point where public health service programs could virtually disappear. The recent imposition of a fee for seniors' Pharmacare in Nova Scotia may be an indicator of such a trend.

In summing up, Dr. Graham urged seniors to articulate their needs and desires strongly, in housing and every other area of concern. Otherwise, he said, decisions will be made by others simply by default. He pointed out that there are interest groups of every kind in our society, each of which tends to regard its own objectives as deserving of public funds—an obvious impossibility. In vying for the attention of government, seniors are up against some aggressive and powerful groups, and it is only by organizing strongly and making their considerable influence felt that they will be able to advance their interests effectively in these difficult times.

Dr. Graham reminded the participants that all interest groups, seniors included, should try to strike a balance between the private responsibility of the individual and that of government in housing and all other matters, so that demands on the public purse do not become unreasonable.

# *Conference Summary*

Speaker: Valerie White
Co-ordinator
Senior Citizens' Secretariat
Government of Nova Scotia

Co-chairpersons: Connie Wenaus
Executive Director
Dartmouth Senior Service Centre
Dartmouth, Nova Scotia

Dr. Fred MacKinnon
Director, Senior Citizens' Secretariat
Government of Nova Scotia

**Valerie White**, Co-ordinator of the Senior Citizens' Secretariat, began her overview of the conference by remarking on some of the more colourful aspects of the three days of discussions, mentioning in particular the addition of the phrase NIMTO (not in my term of office) to the better known NIMBY (not in my back yard) and the slogan "Turn the Key to Freedom." She also noted that quotations from Wordsworth, Shakespeare, and the Holy Bible had been introduced in the presentations. Thus inspired, she proffered a quotation of her own selection, from the pen of the English astronomer Walter Pope, which reads, in part,

> If I live to be old, for I find I go down,
> Let this be my fate: in a country town
> May I have a warm house with a stone
> at the gate....

She suggested that it seemed such a simple request and something to which most aging people aspired. "However," said Ms. White, "in the last few days we've found that it isn't quite so simple." That left participants with the challenge to uncomplicate the issues faced by seniors and to communicate their message effectively.

Ms. White referred to the final panel session, "Financing Your Housing Options," stating that it had "stirred up" the participants and that comments gathered following the two presentations were both favourable and otherwise. Ms. White suggested that the issues raised, including pensions left to widows, homes for special care, and the Canada Pension Plan had made the exercise a helpful one. She then went on to present the recommendations arising from the final discussion group held that morning.

The following list of recommendations is a blending of the summary of workshop discussions given by Valerie White after the first day of the conference (not recorded in this report) with her second summary given after the final discussion group. These recommendations were

- That more information needs to be made available to seniors concerning housing and housing-related services. Seniors do not know how to gain access to information on the options available and consequently are not able to make informed decisions. Seniors also need to have reliable information on the housing options that are realistically open to them, given their particular level of income. A need was identified for peer counselling and other forms of consciousness-raising for seniors. It was suggested that the Senior Citizens' Secretariat could explore the use of videos and media coverage to provide information on programs and services. More information on equity conversion in particular needs to be made available.

- That options and choices be developed since no one solution will meet the needs of seniors. The following concerns regarding choices were raised in most of the workshops:
  - options must be affordable and accessible.
  - there is a need for more financial options, for example: pay-back loans, preferred shares, and private development.
  - seniors should be able to take tours of existing options in housing.
  - there is a need to review bylaws and zoning regulations that can inhibit the development of new options.
  - retirement villages, in general, are not considered a desirable option, since seniors would feel segregated. (Some seniors did, however, express a preference for living in seniors-only projects, feeling that this need not isolate them from the community at large.)
  - the advantages and disadvantages of co-operative housing should be considered.
  - more two-bedroom units should be made available.
  - elevators are an important option.
- That there be better co-ordination of and co-operation among government departments and agencies dealing with seniors' housing, to enable seniors to obtain information and find easier access to the proper channels.
- That a monitoring service be established to assist and protect seniors (for example, while potentially expensive home repairs are being carried out).
- That financial constraints and program eligibility be examined. The devaluation of income related to the cost of living and perceived tax inequities and other constraints need to be examined very carefully. The qualifying income limit for the Co-ordinated Home Care Program should be made higher — perhaps between $15 000 and $18 000. The special financial needs of older single women need to be examined.
- That seniors be given greater input and involvement in the design and planning processes for housing and related services. Seniors must be assertive and insist upon involvement. Seniors also have a responsibility to develop and maintain self-help groups, for example, seniors-helping-seniors and coping-with-loneliness groups.
- That attitudes toward seniors be changed to avoid stereotyping. Stereotyping prevents seniors' housing needs from being recognized and met. New solutions must be developed and made available. What worked in the past is not the total answer for today.
- That there be an integrated approach between seniors, the private sector, and the government. These groups need to communicate and work together to achieve new solutions. An umbrella group could work toward the creation and implementation of innovative housing options with respect to bylaws, zoning regulations, and incentives for private developers. Seniors' groups must work to raise awareness of this need for an integrated approach.
- That housing be considered a community problem; it must not be separated from other services. Churches, all levels of government, seniors, service clubs, and the private sector must address housing issues holistically in order to ensure that accessible and affordable options and services are available. These issues could include such things as transportation, security, continuity of care, and health promotion.
- That transportation be made financially accessible to seniors with limited incomes. Suggestions include the services of volunteers to help seniors develop their own solutions to their transportation problems and the services of a rent-a-taxi.
- That government officials make the effort to get out into the communities in order to see first hand the effects of some of the rules and regulations they administer with respect to seniors' housing.
- That a more formal standard of education and training be established for those who work with seniors, as well as a board of seniors to develop and oversee seniors' housing.

- That minimum security standards for seniors housing be established. Emergency response systems should be made more available. (The imminent establishment of the 911 telephone emergency service in Nova Scotia is noted and commended.)
- That planning and education on matters of aging begin much earlier in life, so that future generations will not encounter the problems and surprises that present seniors have had to deal with.
- That greater dialogue take place between seniors and builders/developers. Builders should be made more aware of what seniors want in housing. There is a need for some form of consumer protection. In the case of absentee landlords, a local contact person should be available to deal with problems. Innovative features and services that have been included in projects should be monitored to find out to what extent they are being used and if they therefore should be included in future projects.
- That improved financial assistance be made available to enable seniors living in their own homes to carry out maintenance and repairs. This assistance could possibly be in the form of tax relief. Because existing grants are often one-time payments, they are not considered to be adequate to cover continuing needs.
- That rent supplements be continued, since these open up more options for seniors.
- That greater efforts be made toward converting and adapting existing housing and developments. This would result in opportunities to develop boarding homes and cluster housing in existing neighbourhoods in order to meet the specific needs of seniors.
- That funding options and municipal regulations respecting nursing homes be reviewed.
- That the needs of older women be examined, particularly women aged 50 to 65, whose needs are not being sought out and addressed.
- That a firm action plan following this conference be developed, which could include the sending of a letter to all participants confirming that they will each receive a copy of the proceedings and asking that they assist in communicating the ideas developed at the conference to other seniors through the media, seniors' groups, and other means.
- That a seniors' lobby group be formed to press the case for housing options for seniors.
- That a feasibility study be conducted by the Senior Citizens' Secretariat, which would find solutions to the entire spectrum of issues raised at the conference and address the removal of barriers.

Ms. White concluded the list of recommendations by emphasizing that partnership among seniors, municipalities, the provincial and federal governments, the private sector, and other responsible bodies is the only way to assure that the housing needs of seniors will be met.

Thanks were extended to Michelle McKinnon of CMHC in recognition of her hard and effective work in planning, organizing, and managing the conference. Ms. McKinnon then thanked the participants, the Program Committee members, and the staff of the Nova Scotia Department of Housing, and Canada Mortgage and Housing Corporation for their interest, work, and active involvement.

Co-chairperson **Connie Wenaus** delivered a final message of appreciation to those who had made the conference such a success — the participants, the Program Committee, the Senior Citizens' Secretariat, Health and Welfare Canada, CMHC, and the Nova Scotia Department of Housing. "We're full of knowledge," she said, "full of information, and, I hope, full of enthusiasm to act on the information we've been given."

Her co-chairperson, Dr. **Fred MacKinnon**, delivered the final message to the conference. He referred to Dr. Graham's luncheon address as being pivotal to the objectives of the conference and, in fact, "the key to everything we do when we leave here." He firmly made the point that

> if the issues we have discussed here are to be given body and substance, we're going to have to push hard. It's a tough world out there. There's all kinds of competition for us. The group that makes the most noise will

command the most attention. That message goes to the seniors' club, to the seniors' councils throughout the province, to the federal and provincial superannuates, to the Canadian Pensioners Concerned, to the Federation of Senior Citizens and Pensioners, to the Canadian Gerontology Association, and to all the other groups who are concerned about the issues that were raised here. We'll have to push the ball, work out what are the priorities, and then go after them.

Dr. MacKinnon reminded the audience that government is always "probing for weak spots" and, in such cases as the Old Age Security program and the Pharmacare program, finding them.

Dr. MacKinnon then addressed the most contentious issue raised during the conference: the presumption of unfairness in a system that requires some seniors to put their life savings into nursing care while those who have no savings whatsoever receive the same service free of charge.

He pointed out that about 43 per cent of nursing care is paid for by the recipients. While recognizing that some of the remaining 57 per cent have dissipated their resources, as was suggested by Mr. Salmon, he felt it unfair to condemn the many who have worked extremely hard without being able to accumulate significant assets at any point in their lives. For these people there is no choice, because there are not, and never have been, any disposable personal funds.

Dr. MacKinnon was unequivocal in his stand on this matter.

"There is only one answer to the problem," he said, "and that is universal care." He pointed out that the cost of free nursing home care available to all would be in the vicinity of $40 million in new money. Despite constraints on government funds, he said, the only way to address the concerns raised during Mr. Salmon's session was to institute universal nursing home care.

Dr. MacKinnon also addressed two or three other issues that he described as not having been resolved. One of these was the issue of property liens in instances of nursing home care. Popular belief notwithstanding, he declared, "a lien cannot be placed on the property of anyone going into a nursing home; the municipality, the province, or any one else cannot require you to sell that property; and the property may, at your death, be passed on to someone else."

Turning to the topic of assets and income, which had also been raised during the final panel session, Dr. MacKinnon said, "There is no question about it — the responsibility for establishing eligibility for entrance into a nursing home, a home for special care in Nova Scotia, for those who cannot pay, rests with the municipal level of government. At the present time, there are 66 special care units in Nova Scotia." While most of the units employ the 50 per cent rule, leaving half the common assets to the non-institutionalized spouse, there are no governing regulations laid down by the province.

As a final topic, Dr. MacKinnon referred to pensions. "If," he said, "you have assets and income, many of the problems we have talked about will be automatically solved. In Nova Scotia, about 46 per cent of people are covered by pensions of some sort." But there is a significant portion of the wage earners who do not have a pension because they have never had the assets or the opportunity to contribute to one. These people should have that opportunity.

"It's been an excellent conference," Dr. MacKinnon said in closing. "I hope that somehow in the days ahead we may get our heads together so that the decisions that have been made here and the issues that have been raised can be translated into action."

# *Acknowledgements*

Canada Mortgage and Housing Corporation and The Nova Scotia Housing Department, co-sponsors of the conference, would like to thank the members of the Program Committee, the speakers, and the panelists for their assistance in the planning, co-ordination, and realization of "Housing Our Changing Needs." They also wish to thank the co-chairpersons, Connie Wenaus and Dr. Fred MacKinnon, for their leadership and direction throughout the conference. Appendix A lists the names of those who served on the Program Committee and Appendix B provides an index of the conference speakers. The success of the conference is largely due to the efforts and commitment of these individuals.

The co-sponsors of the conference would like to thank the theatre company, The Venerables, for their thought-provoking and humorous performance on the second evening of the conference. The co-sponsors would also like to thank Bennett Communications, of Halifax, Nova Scotia, for producing the conference proceedings report.

# *Appendix A*

# *Program Committee Members*

**PETER BARTEAUX**
Municipal Social Services

**JEANNE BOURQUE**
Canada Mortgage and Housing Corporation

**COLIN COLLETTE**
Dartmouth Senior Citizens Service Centre

**PAT CONRAD**
Canadian Council on Social Development

**JIM DUKE**
Canadian Association of Municipalities

**JENNIFER FOSTER**
Non-Profit Housing Resource Group

**BERTHA FRISON**
National Pensioners and Senior Citizens Federation

**GUY GAGNE**
Canada Mortgage and Housing Corporation

**HUGH GRAHAM**
Canada Mortgage and Housing Corporation

**JERRY HOLLAND**
Royal Canadian Legion

**ANNE KENNEDY**
Canadian Long Term Care Association

**KIE MACISAAC**
Provincial Home Care Program

**FRED MACKINNON**
Senior Citizens Secretariat

**STAN MACKENZIE**
Canadian Pensioners Concerned

**GRAHAM MACLEAN**
Canadian Bankers Association

**VINCE MCDONNELL**
Canadian Association of Retired Persons

**MICHELLE MCKINNON**
Canada Mortgage and Housing Corporation

**JANE MCNIVEN**
Canadian Pensioners Concerned Incorporated

**LAUREL RUSSELL**
Nova Scotia Department of Housing

**BOB SHAW**
Canadian Home Builders' Association

**JIM TORBERT**
Nova Scotia Association of Architects

**CONNIE WENAUS**
Dartmouth Senior Citizens Service Centre

**VALERIE WHITE**
Senior Citizens Secretariat

# *Appendix B*

# *Speakers' Index*


| | |
|---|---|
| Brink, Dr. Satya | Keynote Address |
| Brow, Ray | Panel C |
| Clark, Ernie | Panel B |
| Collette, Colin | Panel C |
| Cridland, Peter | Panel B |
| Graham, Dr. John | Luncheon Address |
| Gray, Brian | Panel B |
| MacCormack, Ellen | Panel C |
| MacKinnon, Dr. Fred | Opening Plenary<br>Conference Summary |
| McCarthy, Kevin | Panel C |
| Redmond, Joan | Panel A |
| Redway, The Honourable Alan | Opening Ceremony |
| Salmon, Dave | Panel Session |
| Shaw, Bob | Panel B |
| Stephen, Louis | Opening Ceremony |
| Torbert, Jim | Panel A |
| Tweel, Michelle | Panel Session |
| Watson, Flo | Panel A |
| Wenaus, Connie | Conference Summary |
| White, Valerie | Conference Summary |

# *Appendix C*

## *Background Information For Those Interested In Seniors' Housing*

Heather Lang-Runtz was commissioned by Canada Mortgage and Housing Corporation to develop the following paper which is designed to provide background information to those interested in seniors' housing in Canada.

# *Contents*


I. **Introduction** C-3

Canada's Aging Population

Accommodating the Needs of an Aging Population

II. **Housing Assistance** C-4

The Role of the Federal Government

Federal-Provincial Co-operation

Government of Nova Scotia Initiatives

Local Government Initiatives

Roles of National and Public Housing Groups

III. **Housing Options** C-11

Options for Staying Put or Aging in Place

Options for Living Close to Family and Friends

Options for Living with Peers

# I. Introduction

## Canada's Aging Population

The single, most important demographic change in North American society is the rapid aging of the population. This will present challenges to both the public and private sectors during the next fifty years.

It is estimated that there are now over three million Canadians aged 65 years and over. The elderly segment is growing at a much faster rate than the rest of the population. The 65 and over population will grow at a very rapid pace during the coming decades, especially after 2011 when the baby boomers enter this age category. It is projected that the number of 75 year olds and over will triple, partly due to increased life expectancy.

Many seniors in the age group 75 to 84 years may begin to need special care and support, while younger seniors may only need health monitoring and supervision at times. The majority in the 85 and older age cohort may require a variety of health care services, including supervisory and dietary, drug therapy, as well as assistance with shelter, income and activities of daily living.

Projections also indicate that those individuals aged 75 years and over will be relying on a relatively smaller and younger population for social supports of various kinds.

## Accommodating The Needs of an Aging Population

About 85 per cent of those aged 65 and over manage very well independently, in their own communities. But there are those who do require some external assistance in the tasks of daily living; others may not be able to manage on their own at all.

Traditionally, most of the services provided to older persons have been given by family members, mostly daughters. However, this scenario is changing to a reliance on community services as more and more women join the labour force.

Throughout Canada, attention has been given to expanding and improving community-based services for the elderly. However, the services available from province to province and between communities differ widely.

Home-based services are often subsidized by provincial government health and community/social service departments and are supported by the federal government through the Canada Assistance Plan. Services considered to be home-based can include the following: community medical outreach teams, social workers, discharge planners, acute and chronic home care, integrated home-making for the frail elderly, community-based home support agencies, home help, visiting nurses and therapists, meals on wheels, escort services, transportation and elderly day programs. Community or local agencies can provide information and referral centres, older adult centres and family agencies.

On the other end of the spectrum are long-term care facilities for seniors who require intensive levels of care and supervision. In the residential facility, the resident must be able to function independently; in the nursing home environment, the resident requires at least one and one-half hours of nursing care each day. There is also an increasing movement to develop community facilities so seniors can access various types of programs.

With the majority of seniors preferring to live at home or in settings providing some measure of independence, it has become paramount that sufficient, appropriate and affordable housing be available. In fact, the range of housing options offered or delivered by various public-sector and private-sector groups has increased dramatically in the last 30 years. (A brief synopsis of these options is contained in the third chapter, "Housing Options.")

## *II. Housing Assistance*

The aging of the population combined with a declining mortality rate has serious implications for health, social service and housing providers. With respect to the provision of housing, this demographic picture is posing challenges and opportunities for federal, provincial and municipal governments, as well as for private and non-profit agencies.

### *The Role of the Federal Government*

In Canada, housing assistance to seniors is provided through a variety of instruments ranging from grants and subsidies to non-monetary initiatives. Since the enactment of the National Housing Act (NHA) in the 1940s, the federal government has used its crown agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) to administer federal housing assistance programs.

CMHC assists households in need who cannot obtain affordable, suitable and adequate shelter in the open market. The federal housing agency is responsible for administering about 343 750 social housing units and beds targeted to families, older Canadians and special needs groups, including about 7300 index-linked mortgage co-op units. Over and above this, CMHC also provides national direction for the ongoing administration by the provinces of 248 784 public housing units.

In 1990 CMHC will be expending a total of $1.8 billion, with most of this budget earmarked for social housing activities.

### *Federal-Provincial Co-operation*

To improve federal-provincial co-operation, in 1984-85 a consultation process was initiated by the federal government, which included extensive discussions with the provinces and territories. These discussions centred on ways of co-ordinating federal and provincial initiatives, of reducing duplication between the two levels of government and on promoting increased provincial involvement in the planning, delivery and funding of social housing.

This co-operative arrangement benefits both levels of government. The federal government is assured, through enhanced and ongoing federal-provincial co-operation and joint planning, of the most effective use and better targeting of available resources. The provincial and territorial governments are able to better target social housing programs to regional needs.

Global and operating agreements signed with the participating provinces and territories outline the respective responsibilities of each party, conditions for provincial delivery, the financial arrangements (including cost-sharing ratios), specific target groups who must be served by the programs, and detailed program schedules.

All of the assistance provided through these cost-shared programs is targeted to the neediest Canadian households. These core need households either live in physically inadequate and/or crowded dwellings because they cannot afford suitable, adequate housing, or they live in physically adequate, uncrowded dwellings but only at the cost of having affordability problems.

A brief description of these federal-provincial programs follows:

- **Non-Profit Housing Program** — This program is designed to help needy households who cannot obtain suitable and affordable rental housing on the private market. It does this by providing assistance to organizations that agree to supply housing to households in core need. Assistance is available to public and private non-profit sponsor organizations to build or buy housing they will own and manage. Where there is a need, housing can be specifically built for older Canadians who, like other households living in non-profit housing, pay rent according to a rent-geared-to-income scale.
- **Rent Supplement Program** — Assistance is provided to core need income tenants, including seniors, by subsidizing rents in market rental buildings or co-ops that meet CMHC's minimum property standards. Landlords receive the difference between the rent paid by the client and the market rent agreed to; the clients pay rent on a rent-geared-to-income basis.
- **Residential Rehabilitation Assistance Program** — Assistance is in the form of a loan, a portion of which may be forgiven, to enable homeowners in core need to

repair, rehabilitate or improve dwelling units to a minimum level of health and safety.

- **Residential Rehabilitation Assistance Program for Disabled Persons** — Funding for this program is used to assist homeowners or landlords to modify their buildings for disabled persons. Homeowners receive a forgivable loan, the amount of which depends on household income. Landlords likewise qualify for such a loan, provided they agree to place a ceiling on the rents they charge for units that have been modified.
- **Emergency Repair Program** — Contributions are provided to eligible clients living in substandard rural housing for emergency repairs needed to eliminate health and safety risks.
- **Housing for Indians on Reserves** — Both the Non-Profit Housing and Residential Rehabilitation Assistance Programs are available on reserves, with assistance under the latter program the same as in other areas. Under the Non-Profit Housing Program, assistance is provided to band councils and Indian non-profit groups to build housing on-reserve in the form of mortgage insurance on a project's capital costs. Loans are provided by approved lenders, on which the Department of Indian and Northern Affairs (DIAND) offers a ministerial guarantee. Moreover, a write-down to 2 per cent interest is also provided. CMHC delivers the programs while DIAND is responsible for planning and allocating budgets.
- **Urban Native Non-Profit Housing Program** — Assistance is provided to urban native households in core housing need, with special native targets having been set. Earmarked for non-profit rental or co-operatively-owned housing, the assistance is scaled so that tenants pay no more than a predetermined percentage of their household income on rent.
- **Rural and Native Homeownership, Lease-to-Purchase and Rental Program** — Assistance is targeted to eligible families and individuals (those defined to be in core housing need) in rural areas and in communities of less than 2,500 people to obtain suitable and affordable housing for ownership or rental purposes. Such assistance ensures that the owners or renters pay no more than a predetermined percentage of their income on shelter costs. Homeowners require a 10 per cent downpayment toward the purchase of a home.

The federal government's social housing programs are also accessed by the homeless: the Non-Profit Housing Program creates permanent units or beds in new and existing facilities, some of which are directed to low-income singles, the unemployed, the working poor and part-time workers; the Urban Native Housing Program involves the creation of new units, including hostels, directed at low-income native households in urban centres; and Rent Supplement assistance is available to assist individual tenants in private accommodation and co-op projects. During the International Year of Shelter for the Homeless (1987), CMHC set aside $1.7 million for research to measure the extent of homelessness, clarify its causes, identify successful solutions and explore new approaches.

### *Federal Programs Delivered By CMHC*

In addition to the federal-provincial cost-shared programs already mentioned, the federal government through its housing agency, CMHC, delivers several other programs and engages in various research and development endeavours. In one way or another, directly or indirectly, these initiatives affect the housing of Canada's older population.

- **Federal Co-operative Housing Program** — In 1986 the current co-operative housing program was initiated on a five-year experimental basis. Using an index-linked mortgage — an innovative mortgage instrument previously untried in North America — assistance is provided to develop security of tenure for moderate-income households unable to access homeownership. Groups eligible for assistance are incorporated non-profit organizations that provide housing for their members, of whom many may be seniors. Interest-free loans, or proposal development funds, up to $500,000 are

provided to develop project proposals. The interest rate is based on the lender's desired real rate of return plus a variable rate, which is adjusted according to the Consumer Price Index.

- **Mortgage-Backed Securities** — Investment certificates similar to government bonds, mortgage-backed securities (MBS) yield higher returns than bonds because they represent interest in a pool of NHA-insured residential first mortgages. The smallest denomination is $5000 (the MBS pool is at least $2 million). Investors are guaranteed an attractive rate of return, high liquidity and monthly payments of principal and interest that are CMHC guaranteed. For issuers, MBS represent a new source of funds for residential loans and an additional safe investment for clients. Potential homeowners benefit from longer-term mortgages and greater stability in the mortgage market. MBS also mean increased consumer confidence and activity in the construction and real estate sectors, both pluses for the residential market. These securities are available to anyone who wishes to buy them, including retired people, through investment dealers, banks, trust companies and other financial institutions.
- **Mortgage Loan Insurance** — CMHC insures the risk to NHA-approved lenders of borrowers defaulting on their mortgages. The borrower takes out a mortgage with an approved lender, and an application fee and a premium are paid to CMHC for mortgage insurance. If a mortgagor defaults and the situation cannot be resolved, the lender acquires the property through legal action. Following the transfer of the title of the property to CMHC or a deficiency sales process, the lender makes a claim on the Mortgage Insurance Fund to cover defined losses. NHA insurance facilitates access to homeownership for all Canadians by enabling the purchase of a home with a 10 per cent minimum downpayment.
- **Research and Development Initiatives** — Over and beyond these direct subsidy and mortgage programs that seniors can access, CMHC also provides 'less obvious' assistance in a myriad of ways. In particular, CMHC has undertaken a variety of initiatives, several in collaboration with provincial housing agencies and the private sector, that are designed to contribute to extending the range of housing choices for older Canadians including: a biennial housing awards program, demonstration projects (e.g., garden suites), developing several research and simulation models for forecasting trends, publishing a wealth of research material and implementing research studies.

These initiatives are not administered in isolation. CMHC's housing research committee, comprising federal, provincial, municipal, non-profit organization and industry representatives, meets twice a year to discuss housing research in Canada. Its main objectives are to identify housing issues, exchange views on directions and priorities so that limited research resources can be focused on key issues, stimulate investment in research and development and minimize research duplication.

*Other Federal Programs*

- The **Veteran's Independence Program** administered by Veteran's Affairs is directed to veterans to help them maintain or improve their quality of life. Specifically, funds are given to assist them to remain healthy and independent in their own homes and communities.
- Through the **Canada Assistance Plan**, administered by Health and Welfare, the federal government shares with the provinces and territories the cost of assisting persons in need, including seniors. Assistance may include food, shelter or care in nursing homes.
- The **Seniors' Independence Program** funds non-profit groups that are organizing projects intended to improve seniors' independence and quality of life.
- In addition, under the **Established Programs Financing and Equalization Programs**, an intergovernmental funding arrangement has been established for such things as hospital insurance, medicare and extended health care. Therefore, the financing of social service and health programs is shared by the federal and provincial governments, with federal

funding for medical and health services coming from Health and Welfare. This source of funding is also used to fund the care component of various types of housing projects for people with special needs, although CMHC will facilitate financing the total cost of the project through mortgage insurance. Provincial funding is generally directed to social and health-related programs.

## *Government of Nova Scotia Initiatives*

Having been one of the first settled areas in Canada, Nova Scotia has a larger percentage of older housing than most of the other provinces. To maintain this stock and, at the same time, to serve special interest groups, such as seniors, the province's Department of Housing has expanded its program and service portfolio. In addition, other provincial departments offer life enrichment and support programs for seniors.

### *Provincial Housing Programs for Seniors*

The Department of Housing has 13 housing programs that assist low- to middle-income individuals and provide reasonably priced land for potential home builders. These programs, which directly or indirectly benefit seniors, are as follows:

- **Access-A-Home Program** — Grants are available to homeowners to make their accommodation accessible to a wheelchair user, who must either own the home or be a member of the family and living in the house. The level of assistance is determined by gross family income: those earning up to $15 000 a year receive $1350 to cover the first $1500 of approved work and materials; those earning between $15 001 and $30 000 receive $1050; and those earning over $30 000 receive $750.
- **Apartment Creation Program** — This program provides loans to landlords or contractors for increasing the number of affordable units for low- and moderate-income individuals or families. These loans, which do not exceed $15 000 per unit, must be secured by a registered 10-year mortgage, and the total capital costs of the units created must not exceed $40 000 per unit. Other criteria concern eligibility of the applicants, who must have resided in the province for one year (if a corporation, to have carried on business in the province for one year), have a good credit rating, conform to rent guidelines, and build no more than three units in a project or complex. The total of the first and second mortgages shall not exceed 90 per cent of the appraised market value after the project has been completed.
- **Family Modest Housing Program** — Lower- and middle-income families can either build or buy modest housing or renovate their own houses, through subsidies arranged under this program. To be eligible, applicants must not make over $40 000 in gross family income, must have a good credit rating, must not own a home at the time of application (with the exception of a mobile home), or must live in inadequate housing. The loans do not exceed $70 700 for non-subsidized applicants and $60 600 for subsidized applicants. The subsidies are designed to reduce the monthly mortgage payments, and applicants must have dependants to qualify for the subsidy. Applicants with incomes over $40 000 to $50 000 are eligible only for loans to build modest housing.
- **Land Servicing/Lot Sales Program** — In an effort to meet the homeownership needs of Nova Scotians, the Department of Housing encourages individuals, builders, and commercial and institutional developers to use this program. The department assumes responsibility for land acquisition, project planning, land servicing, and selling the building sites.
- **Parent Apartment Program** — Homeowners are provided loans of between $1000 and $15 000 to create an apartment in their homes for an elderly relative. Eligibility is based on residency (living in the province at least one year), unit value (total charges on the property shall not exceed 90 per cent of the market value after completion of the unit), and unit size (at least 120 square feet for bedroom and storage). The additional space shall not exceed 550 square feet. The interest rate on the loans is set at six per cent; the term cannot exceed 10 years.

- **Private Non-Profit Housing Program** — To assist households in need to obtain affordable and adequate rental housing — with or without on-site care or support services — the provincial housing department has entered into a tripartite arrangement with CMHC and the private non-profit housing sector. These incorporated non-profit groups submit project proposals involving either new construction or the acquisition and conversion of existing units. Financing is arranged by an NHA-insured loan, with the project subsidy shared 75 and 25 per cent respectively by CMHC and the department. This subsidy equals the difference between eligible operating costs and revenues. Costs associated with the project's care component are covered by a daily rate, which is cost-shared by the municipality and the Department of Community Services.
- **Emergency Repair Program** — Those on restricted incomes who cannot afford to carry out emergency home repairs are eligible to receive one-time grants of up to $2500. Priority is given to people earning less than $6000 a year. Other eligibility criteria are that applicants must also own or have a life interest in the dwelling and use it as the principal residence. Only houses threatening the resident's health and safety are considered to require emergency repairs.
- **Public Non-Profit Housing/Family Units** — Through a cost-sharing arrangement with CMHC and the municipality, the province encourages the construction of public non-profit housing projects in communities that have demonstrated a need for rental accommodation for low- to moderate-income families and seniors. Projects are first initiated by local resolution. The capital cost of this type of housing is totally financed by the province, while operating losses are shared 75 and 25 per cent by the federal and provincial governments, respectively. In turn, the province's contribution is shared by the municipality. To help defray the municipality's share of the operating deficit, a grant in lieu of taxes is paid. Rents in these projects are based on a rent-to-income ratio that varies from 16 to 25 per cent.
- **Public Non-Profit Enriched Senior Housing Program** — The terms and financing arrangements are identical to the Public Non-Profit Housing Program/ Family Units. However, under this program, the target audience is exclusively independent seniors 58 years and over. To be eligible for residency in one of these projects, applicants must also have resided in the respective community for 12 consecutive months within the previous three years or for a period of 60 months (subject to medical or compassionate grounds).

  One example of a project built under this program is Tundy Villa. This 25-unit senior citizens' complex is built next to and connected by a corridor to a special care facility. To be eligible, applicants to Tundy Villa must require access to some of the special care services, which include laundry, medication supervision, personal care, housekeeping, and dietary services.
- **Public Non-Profit Housing Program/ Special Care** — Most of the terms and conditions of this program are identical to the other two public non-profit programs. The differences lie in several areas. First, the program's objective is to provide accommodation to persons requiring special care. Eligible public non-profit groups made up of provincial and municipal representatives submit project proposals. Financing may be provided by the municipal finance corporation or by an approved lender. As well, CMHC and the Department of Housing provide a subsidy, cost-shared 75 and 25 per cent, if required. Remaining care costs are covered by a daily rate, shared by the municipality and the Department of Community Services.
- **Rent Supplement Program** — Landlords and housing co-operatives are eligible for rent supplements, which are designed to assist households in need to obtain affordable, adequate rental housing. Under a cost-sharing arrangement with CMHC, assistance is available for 35 years. Rents are based on a rent-to-income scale and adjusted household income.

- **Senior Citizens Assistance Program** — Seniors wanting to remain in their homes but financially unable to carry out needed repairs may apply for assistance under this program. Loans of up to $3000, secured by an agreement, are granted to those who are 65 years or older, earn no more than $16 000, and own and reside in the principal residence in question. Successful applicants are not required to repay the loan unless they cease to own or occupy the residence.
- **Small Loans Assistance Program** — Low-interest loans of up to $10 000 are provided to low-income Nova Scotians who wish to repair, alter, or add to their single-family homes or to convert larger homes into a building containing up to two apartments. To be eligible, applicants must reside in the building, having an adjusted family income of less than $21 500, and have a good credit rating. Total outstanding charges must not exceed 75 per cent of the property's appraised value.

### *Other Provincial Programs*

To ease the financial burden of seniors faced with high rental costs or municipal taxes, the Province of Nova Scotia through its Department of Social Services provides property tax rebates. Eligible are senior homeowners receiving the Guaranteed Income Supplement or Spouse's Allowance. A further stipulation made by the government is that the taxes on the applicant's property must have been paid for the rebate year. The rebate is half the tax amount.

### *Local Government Initiatives*

Many municipal governments and voluntary and private-sector groups working at the local level also have taken the initiative to provide social service and health-related services to the elderly. As well, it is common for regional or local municipalities to act as the delivery agents for programs funded by either the province or the Government of Canada.

Marked differences in the types of services from municipality to municipality and region to region are not uncommon, primarily because the capabilities to fund and/or deliver a service will vary considerably. This situation is more evident in rural areas, where the tax base is often insufficient to support any locally-driven initiative.

The types of home support programs one may find offered by local governments are as follows:

- visiting nursing and home care services;
- home-making services;
- meals on wheels;
- respite care;
- transportation services or reduced public transit fares for seniors;
- day care services;
- senior citizen centres;
- outreach programs;
- home help services;
- senior citizen support services centres; and
- friendly visiting.

Private-sector firms also provide support services or equipment, for a fee, to seniors. One may find such services as: emergency response systems, home care and home barber/hairdressing.

### *Roles of National and Public Housing Groups*

Other actors contribute to the enhancement of housing for Canadians, including seniors. While each of these national organizations involved in delivering housing has a particular interest or speaks for a particular segment of the population, in one way or another each has helped to promote quality of life and quality of housing.

The groups directly concerned with housing that operate at the national level are the Canadian Home Builders' Association, the Canadian Manufactured Housing Institute, the Urban Development Institute of Canada, the Co-operative Housing Federation of Canada, the Canadian Housing and Renewal Association, and the Federation of Canadian Municipalities. Briefly, their interests are as follows:

- **Canadian Home Builders' Association (CHBA)** — As most seniors are concerned

with maintaining their independence, with financial security and with continuity of lifestyle, a much wider range of choices must be provided. As the industry spokesperson for the private homebuilding industry, CHBA is investigating options that will meet seniors' varying needs. Such options include: made-to-convert housing, garden suites and retirement communities. The association also lobbies the federal government to implement measures that will increase the affordability of seniors' housing. These include: shelter allowances to seniors, tax relief measures and flexible zoning to allow homesharing and other innovative housing options.

A concrete example of CHBA's interest in seniors' housing is the recent establishment within the organization of a seniors' housing council.

- **Canadian Manufactured Housing Institute** — As the national trade organization representing the manufactured housing industry, the Canadian Manufactured Housing Institute's primary focus is the mobile home and modular forms of housing. These types of homes have long proved attractive to seniors. Mobile homes in full-service mobile home parks offer security, maintenance, amenities, and social structure common to condominium developments, not to mention privacy and single-level living. Smaller modular homes offer the same virtues.

  CMHC's garden suite demonstration project was based entirely on mobile home and modular housing units, and it is expected that this type of housing will become increasingly popular as the seniors' population grows in numbers.

- **Urban Development Institute of Canada (UDI)** — The Institute is an independent, non-profit organization representing a variety of private-sector professionals who share a common interest in urban planning, development and redevelopment in Canada. Members include: property owners; developers; builders of industrial, commercial and residential buildings and complexes; bankers and investors; and professionals and consultants in related fields. In recent years, UDI has contributed much of value to debates centred on housing affordability for low- and moderate-income Canadians, particularly seniors.

- **Co-operative Housing Federation of Canada (CHF)** — Co-ops are non-profit organizations owned and operated by member residents working within a board committee structure; each member has one share and one vote. Some co-ops, which provide security of tenure in a number of ways, are targeted to seniors.

  By representing the concerns of member co-ops at the federal level, CHF is in the position to advocate changes to existing national housing programs and to argue for new programs (e.g. the Federal Co-operative Housing Program, which features an innovative financing technique).

- **Canadian Housing and Renewal Association (CHRA)** — The non-profit sector, with assistance from all levels of government, is involved in delivering much of the country's social housing programs. Many of these projects integrate seniors into family developments, thereby offering seniors security, companionship, suitability of location, and affordability. The majority of Canada's public non-profit housing sector belongs to the CHRA, which advocates adequate, affordable housing for low- and moderate-income Canadians.

- **Federation of Canadian Municipalities** — As the official voice of many of Canada's local governments, the Federation of Canadian Municipalities concerns itself with a variety of issues, one of which is housing. With CMHC's financial support, the organization's Task Force on Housing is currently engaged in a tripartite regulatory reform project with the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association. The objective of this project is to facilitate the municipal reform of zoning regulations, thereby encouraging new forms of housing (e.g., garden suites, accessory apartments, conversions).

In addition to these housing-oriented groups, other organizations, representing seniors and other special needs groups,

concerned with social and poverty issues, interested in the technological aspect of housing or dealing with the statistics of housing, are playing an increasing role in the housing and social servicing of the elderly. Such forums as the Provincial/ Territorial Seniors' Housing Conferences co-sponsored by CMHC help to facilitate dialogue between the housing industry and these special interest organizations.

## *III. Housing Options*

In comparison to even two decades ago, the range of housing options being developed for low-, moderate- and high-income seniors has become quite extensive, thanks to a greater awareness of, and sensitivity to, the needs and requirements of this important population group. Although many of the following options are not yet available or only available in pockets of the country, they have been identified here because of their potential interest to seniors.

### *Options for Staying Put or Aging in Place*

A variety of accommodation options are available to seniors who wish to remain in their own homes, yet improve their quality of life, security, and financial circumstances. The options are as follows:

- **Rehabilitating/Modifying the Home** — Home modifications, such as grab bars in bathrooms, lowered kitchen cabinets and counters, and provision for wheelchair accessibility, can help seniors to maintain independence.
- **Emergency Response Systems** — Such systems are currently provided by public non-profit and private agencies and give seniors a secure feeling that help will arrive in the event of an emergency.
- **Homesharing** — Sharing with other people, young or old, can provide senior homeowners with companionship and a feeling of security.
- **Accessory Apartments** — An accessory apartment (which must be approved by the municipality) is a self-contained unit that a senior can either rent himself/herself or rent out to tenants. In addition to the benefits of companionship and security, the homeowner can benefit monetarily.
- **Home Equity Conversion Plans** — These plans allow seniors to convert accumulated equity into supplementary income which, in turn, gives them the ability to remain in their homes.
- **Support Services** — As mentioned above, a range of services are available through a variety of public, private and voluntary agencies to assist seniors living at home.

### *Options for Living Close to Family and Friends*

Several arrangements allow seniors to live in independent units while being close to, and receiving informal support from, family and friends. These are as follows:

- **Duplexes and Triplexes** — A senior single or couple can occupy one of the units while relatives or friends occupy the other.
- **Homesharing and Accessory Apartments** — The senior occupies an accessory apartment in a friend's or family member's home.
- **Bi-Family Units** — These comprise a pair of semi-detached dwellings, one a family unit and the other a small (usually one-storey) unit specially designed to meet the needs of an older person. Each has its own entrance and municipal address.
- **Garden Suites** — These are small, self-contained houses, designed for seniors, that are placed on the same lot as the home of a family member. This option requires municipal zoning approval.
- **Made-to-Convert Housing** — With minimum disruption and cost, housing can be converted by the family to incorporate an apartment when needed. The unit could be occupied by a senior, or the senior could rent such a unit and thereby generate extra income.

### *Options for Living with Peers*

Some seniors may decide the time has come to choose a form of lifestyle that is specifically designed for seniors. Age-segregated options are as follows:

- **Sheltered Retirement Housing** — These purpose-built apartments or groups of single-storey homes are designed for independent living. They include emergency response systems and a house manager who provides informal assistance.
- **Shared Housing** — Such housing provides a family-type environment and can accommodate up to 10 seniors, who share dining, entertainment and group spaces. Private quarters range from self-contained suites to bed-sitting rooms.
- **Congregate Housing** — This is similar to shared housing but operates on a larger scale and provides more services, including meals and homemakers. Occupants have their own living quarters, including a kitchenette, and receive at least one meal a day in a communal dining room. Usually this option is owned and operated by a public or non-profit agency.
- **Abbeyfield Concept** — A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, shopping and preparing meals.
- **Co-operative Seniors' Housing** — Co-operative housing offers security of tenure and resident control and project management. Some projects are member-financed.
- **Satellite Group Homes** — Elderly are placed with a family in a conventional home and during the day attend a day care program at a nearby facility.
- **Retirement Communities** — Targeted to the active, independent elderly population, these communities vary in size from single, small apartment buildings to full subdivisions or small towns. Dwellings may be small houses, mobile homes or apartments. A range of shopping, recreational and social facilities is provided.
- **Mobile Home Retirement Communities** — These are usually located in rural or suburban areas and, like the retirement communities, offer a variety of services and facilities. However, this option is generally more affordable.
- **Continuum of Care Retirement Communities** — These offer the complete spectrum of continuing care from independent living to nursing care. Thus, the range of services, accommodation types, and facilities is extensive.

*Accommoder nos besoins de logement en évolution*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Nova Scotia
Department of
Housing

# *Accommoder nos besoins de logement en évolution*

Canada

**DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)**

Vedette principale au titre :

Accommoder nos besoins de logement en évolution : comptes-rendu de la conférence
Texte en français et en anglais disposé tête-bêche.
Titre de la p. de t. addit. : Housing our changing needs.
«19 - 21 juin 1990, Halifax.»
«LNH/NHA 6440»
ISBN 0-662-58120-2
N° de cat. MAS NH13-I/6-1991

1. Personnes âgées — Logement — Nouvelle-Écosse — Congrès.
I. Société canadienne d'hypothèques et de logement.
II. Titre : Housing our changing needs.
HD7287.92C32NS2 1991 363.5'946'09716
C91-098566-9F

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

# *Table des matières*


| | |
|---|---|
| Introduction | 3 |
| Résumé | 7 |
| Cérémonie d'ouverture | 9 |
| Louis Stephen | |
| L'honorable Alan Redway | |
| Allocution d'ouverture — «Le visage de l'avenir» | 11 |
| Satya Brink | |
| Plénière d'ouverture | 13 |
| Fred MacKinnon | |
| Panel A — «Vieillir chez soi» | 15 |
| Jim Torbert | |
| Flo Watson | |
| Joan Redmond | |
| Panel B — «Appartements accessoires et pavillons-jardins» | 19 |
| Peter Cridland | |
| Ernie Clark | |
| Brian Gray | |
| Bob Shaw | |
| Panel C — «Options de logement» | 27 |
| Colin Collette | |
| Ellen MacCormack | |
| Kevin McCarthy | |
| Ray Brow | |
| Séance plénière — «Le financement des options de logement» | 31 |
| Dave Salmon | |
| Michelle Wood Tweel | |
| Déjeuner-causerie — «L'évolution du rôle du gouvernement dans les années 90» | 35 |
| John Graham | |

Récapitulation de la conférence 39
Valerie White

Remerciements 45

Annexes

A : Membres du comité du programme

B : Index des conférenciers

C : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

# *Introduction*

Au cours des 25 années qui s'écouleront entre 1986 et l'an 2011, le nombre de Canadiens de 65 ans et plus doublera presque. En l'an 2011, le Canada comptera tout juste un peu moins de cinq millions d'aînés, tandis qu'en 2045, un Canadien sur cinq sera une personne âgée.

Ces chiffres ont déjà une influence sur les dossiers sociaux et politiques. Partout au pays on lance des programmes spéciaux de gérontologie et des initiatives d'entraide éducative. Aucune grande ville canadienne n'est dépourvue de logements du troisième âge ou d'établissements de soins. À l'avenir, les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les mouvements qui s'occupent de leur bien-être et de la qualité de leur vie continueront d'avoir beaucoup de visibilité et une forte priorité.

Les mesures liées aux circonstances particulières qui entourent le troisième âge demeureront en bonne place dans les priorités sociales des gouvernements municipaux, provinciaux ou territoriaux, et fédéral. En même temps, toutefois, la nécessité de réduire le déficit restreint de plus en plus les dépenses gouvernementales, tandis que des groupes comme les familles monoparentales et les personnes handicapées sont en quelque sorte en concurrence avec les aînés en matière de logement. La société devra se montrer toujours plus novatrice dans la répartition de ressources économiques restreintes.

L'expérience révèle qu'on ne s'est pas assez préoccupé d'adapter les options locales en matière de logement et de services de soutien aux besoins des aînés canadiens, où qu'ils soient. Pour élaborer une bonne stratégie de logement, il faut nécessairement consulter les aînés au palier local, introduire des idées novatrices et tirer parti de l'expérience canadienne et internationale en matière de logement du troisième âge.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) organisait à Halifax (Nouvelle-Écosse) une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : les choix.» Cette rencontre a permis de dégager la nécessité de nouvelles discussions et de partage d'information au niveau des provinces ou territoires. Après la conférence, le comité de la conférence sur le logement a décidé que la SCHL, en collaboration avec les organismes de logement des provinces et territoires, organiserait une conférence dans chaque province ou territoire pour traiter des besoins de logement de la population croissante des aînés.

La conférence «Le logement et l'évolution des besoins» s'est tenue à Halifax (Nouvelle-Écosse) du 19 au 21 juin 1990. Destinée à ceux qu'intéressent le logement du troisième âge en Nouvelle-Écosse, maintenant et à l'avenir, la conférence a été organisée par la SCHL et par le ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse. Pour assurer que les aînés et les autres personnes intéressés aux questions de logement participent à la planification de la conférence, on a créé un comité du programme comportant des représentants de mouvements du troisième âge, de l'industrie du logement, du secteur financier et des agences de santé et des services sociaux. On trouvera la liste des membres du comité du programme à l'annexe A.

Le Secrétariat du troisième âge de Santé et Bien-être social Canada a fourni une aide financière supplémentaire pour les frais de déplacement et d'hébergement, afin de faciliter la présence des aînés. Les 192 participants comprenaient 115 personnes de 55 ans et plus. Si bon nombre des participants étaient de Halifax, 36 autres villes de la province étaient également représentées. La ventilation des participants par profession ou par secteur de l'industrie est élaborée dans le tableau 1, page 4.

La catégorie «Personnes âgées intéressées» désigne les aînés qui n'ont pas indiqué appartenir à l'une ou l'autre des catégories professionnelles ou industrielles, et non le nombre total des aînés.

Cette conférence de trois jours

comprenait une plénière d'ouverture, une allocution d'ouverture, un déjeuner-causerie, une séance plénière sur le financement des options de logement, des ateliers de discussion et trois panels simultanés sur les thèmes suivants : «Vieillir chez soi,» «Appartements accessoires et pavillons-jardins» et «Options de logement.»

Au cours des séances plénières, les participants ont entendu l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation); Louis Stephen, sous-ministre de l'Habitation de Nouvelle-Écosse, représentant l'honorable Roger Bacon, ministre de l'Habitation de Nouvelle-Écosse; Dave Salmon, planificateur financier, Investors Group; Michelle Wood Tweel, comptable, Peat, Marwick, Thorne; John Graham, professeur, département d'économie, université Dalhousie et Valerie White, coordonnatrice, Secrétariat du troisième âge. Satya Brink, experte-conseil spécialisée dans les dossiers de politique sociale concernant les aînés, a prononcé l'allocution d'ouverture.

Les panelistes comprenaient un vaste assortiment d'experts en matière de logement, notamment des représentants de mouvements du troisième âge, un architecte, une ergothérapeute, des promoteurs, des représentants de coopératives d'habitation pour les aînés et des représentants des ministères gouvernementaux de l'Habitation, de la Santé et des Services sociaux.

En plus d'assister aux panels et aux plénières, les participants se sont divisés en ateliers d'environ 25 personnes, à trois reprises au cours des trois jours, pour traiter des questions et sujets suivants :

- Définir nos besoins de logement; définir les attentes et les devoirs; comment répondre aux attentes et aux besoins — qui est responsable?
- Mes options — mes besoins; est-ce que les options traitées correspondent vraiment aux besoins des aînés?
- Des solutions pratiques à l'évolution de nos besoins de logement; comment répondre aux besoins? Est-il possible de réaliser ces options de logement?

Les groupes de discussion représentaient un vaste éventail de disciplines et d'intérêts — architectes, urbanistes, promoteurs, gérontologistes, représentants de sociétés hypothécaires, dirigeants de coopératives d'habitation et fonctionnaires provinciaux du domaine du logement — et les principaux intéressés, des aînés de toute provenance et de toutes les couches de la société.

Les discussions ont donné lieu à un important consensus sur plusieurs questions-clés. Après chaque série d'ateliers, les animateurs se sont réunis pour préparer un rapport des recommandations adressées aux deux séances plénières. Aux fins du présent compte rendu, les deux séances ont été confondues; on trouvera la liste complète des recommandations formulées par les participants à la section intitulée «Récapitulation de la conférence,» à la page 39.

On trouvera un bref résumé de chacun des exposés et la liste des principales recommandations dans le résumé, à la page 7.

**Tableau 1**

| | |
|---|---|
| Personnes âgées intéressées | 50 |
| Gouvernement municipal | 16 |
| Gouvernement provincial ou territorial | 7 |
| Gouvernement fédéral | 1 |
| Institutions financières | 3 |
| Coopératives et sociétés de logement sans but lucratif | 19 |
| Soins de santé/gérontologie | 7 |
| Promoteurs/constructeurs/agents immobiliers | 4 |
| Concepteurs professionnels | 4 |
| Autres | 81 |
| Nombre total de participants | 192 |

# *Compte rendu de la conférence*

Le présent compte rendu est un résumé de chaque séance de la conférence. Ceux qui voudraient le texte même de la conférence peuvent se procurer des audiocassettes, de même que d'autres documents de référence sur le logement du troisième âge, auprès du :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

# *Résumé*


La conférence sur le logement des aînés en Nouvelle-Écosse, «Le logement et l'évolution des besoins» s'est tenue à Halifax du 19 au 21 juin 1990.

La conférence avait deux objectifs :

- dégager les problèmes auxquels font face les personnes âgées en matière de logement et
- discuter et formuler des solutions pratiques à l'évolution des besoins en matière de logement.

Pendant les trois groupes de discussion, répartis sur deux jours, les participants ont dégagé des questions critiques, dont plusieurs sont devenues des fils conducteurs de la conférence.

- **Nécessité d'information.** Les aînés ne sont pas au courant de ce qui leur est offert en matière de logement et de services connexes. Ils ne savent pas comment se renseigner sur les options offertes et ne sont donc pas en mesure de prendre des décisions éclairées. Les aînés devraient également disposer de renseignements fiables sur les options de logement réalistes pour eux, compte tenu de leur revenu. On reconnaît la nécessité du counselling par les pairs et d'autres formes de sensibilisation des aînés. On propose que le Secrétariat du troisième âge étudie la possibilité d'utiliser des vidéos et les médias pour diffuser des renseignements sur les programmes et les services.
- **La nécessité de choix.** Il faut offrir des options. Aucune solution ne correspond aux besoins de tous les aînés. On parlait des facteurs suivants :
  - Les aînés ont besoin d'options accessibles et abordables.
  - On a parlé fréquemment de la nécessité d'un plus grand nombre d'options financières, par exemple les prêts remboursables, les actions privilégiées et le développement privé.
  - Certains participants estiment que les aînés devraient pouvoir visiter des exemples des diverses options de logement.
  - Il faut revoir les règlements municipaux et les règlements de zonage qui peuvent empêcher la mise en place de nouvelles options.
  - La plupart des groupes de discussion estiment que les villages de retraite ne constituent pas une option intéressante — que les aînés se sentiraient isolés. Toutefois, certains aînés disent préférer habiter des ensembles destinés uniquement au troisième âge, croyant que cela ne les isolerait pas nécessairement de l'ensemble de la société.
  - On a discuté des avantages et des désavantages des coopératives d'habitation.
  - La présence d'ascenseurs est jugée importante.
  - On a mentionné la nécessité d'un plus grand nombre de logements de deux chambres à coucher.
- **La nécessité de coordination.** Les services demeurent fragmentés. Étant donné que le logement et les services pour les aînés relèvent d'un si grand nombre de ministères et organismes, on estime nécessaire d'améliorer la coordination et la coopération afin de permettre aux aînés d'obtenir l'information dont ils ont besoin et d'avoir plus facilement accès à la bonne filière. On a parlé de la nécessité d'un service de contrôle quelconque chargé d'aider et de protéger les aînés (par exemple pendant qu'on effectue des réparations qui pourraient être coûteuses).
- **La nécessité de faire participer les aînés.** Les aînés doivent participer à la conception et à la planification du logement et des services connexes. Ils doivent s'affirmer et

insister pour jouer un rôle. Ils ont également le devoir de créer et de maintenir des groupes d'entraide (par exemple des groupes d'entraide entre aînés et des groupes de lutte contre la solitude).

- **La nécessité d'examiner les contraintes financières et l'admissibilité aux programmes.** On s'inquiète de la dévaluation du revenu en fonction du coût de la vie. En outre, il faudrait examiner de très près les injustices fiscales perçues et d'autres contraintes qui constituent des problèmes importants pour les aînés. Un très grand nombre estiment que le seuil d'admissibilité au programme coordonné de soins à domicile devrait être haussé — peut-être entre 15 000 $ et 18 000 $. On estime également qu'il faut étudier les besoins financiers particuliers des femmes âgées célibataires.

Les participants ont également assisté à des panels simultanés sur trois thèmes. Le panel A, «Vieillir chez soi,» portait sur les diverses options offertes aux aînés qui désirent adapter leur maison à leurs besoins ou qui planifient leur maison en fonction de leurs besoins futurs. On a également discuté de la sensibilisation des consommateurs et de la nécessité de services de soutien communautaires pour faciliter l'autonomie. Une des panelistes a décrit les services qu'offre le programme coordonné de soins à domicile de la province et a répondu à de nombreuses questions des participants sur ce programme au cours de la période de discussion qui a suivi les exposés.

Le panel B, intitulé «Appartements accessoires et pavillons-jardins,» étudiait l'évolution des pavillons-jardins et des appartements accessoires en Nouvelle-Écosse et parlait de la réussite des pavillons-jardins en Ontario dans le cadre d'un projet de démonstration organisé conjointement par la SCHL et l'industrie du logement usiné. On a examiné les différences entre les pavillons-jardins et les appartements accessoires, de même que les coûts et les problèmes de zonage. Au cours de la période de discussion qui a suivi les exposés, les participants se sont interrogés sur la demande de pavillons-jardins dans le cadre du projet de l'Ontario et ont formulé des propositions concernant les permis et les changements de zonage.

Le dernier panel, «Les options de logement,» comportait des exposés sur divers types d'ensembles d'habitation et a étudié diverses options de logement, notamment les coopératives, la cohabitation, les villages de retraite et les établissements offrant un continu de soins. Les exposés présentaient la raison d'être, les caractéristiques, les avantages, le financement et le coût de chaque type d'ensemble. Au cours de la période de discussion, on s'est surtout arrêté au coût de ces options.

Au cours de la récapitulation de la conférence, le dernier jour, le coprésident de la conférence, Fred MacKinnon, a exprimé l'espoir que «les décisions qui ont été prises ici et les problèmes qui ont été soulevés puissent donner lieu à des mesures concrètes.»

# *Cérémonie d'ouverture*

| | |
|---|---|
| Conférenciers : | Louis Stephen<br>Sous-ministre de l'Habitation<br>Province de Nouvelle-Écosse |
| | L'honorable Alan Redway<br>Ministre d'État (Habitation)<br>Gouvernement du Canada |
| Coprésidents : | Connie Wenaus<br>Directrice exécutive<br>Dartmouth Senior Service Centre<br>Dartmouth (Nouvelle-Écosse) |
| | Fred MacKinnon, administrateur<br>Secrétariat du troisième âge<br>Halifax (Nouvelle-Écosse) |

Les invités d'honneur de la conférence «Le logement et l'évolution des besoins» sont accueillis au son de la cornemuse, selon la tradition de la Nouvelle-Écosse. La coprésidente de la conférence, Connie Wenaus, directrice exécutive du Dartmouth Senior Service Centre, souhaite la bienvenue aux participants et aux conférenciers invités et cède la parole à l'autre coprésident, Fred MacKinnon, administrateur du Secrétariat du troisième âge. Celui-ci présente la présidente d'un des principaux groupes d'intérêt dans le domaine du logement des aînés, Myrna Slater de la Corporation des retraités canadiens intéressés. Mme Slater fait un éloge émouvant de son prédécesseur, Stan MacKenzie, décédé subitement le 4 juin 1990. M. MacKenzie a été un membre précieux du comité du programme de la conférence et son départ est une lourde perte.

Mme Wenaus présente ensuite **Louis Stephen**, sous-ministre de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse, qui souhaite la bienvenue aux participants au nom de la province et offre les excuses de son ministre, l'honorable Roger Bacon, retenu ailleurs. «J'espère, dit M. Stephen, que nous pourrons travailler ensemble au cours de cette conférence. Le thème est conforme aux besoins dont les aînés ont indiqué l'importance.» Selon M. Stephen, deux choses se sont clairement dégagées de la conférence «Planning with Seniors for the 21st century» qui a eu lieu à Wolfville plus tôt dans l'année : tout d'abord, les aînés veulent participer directement à la planification et à la construction de leur logement et, deuxièmement, les aînés ont une longue liste de besoins dont il faut s'occuper.

M. Stephen souligne les domaines où il y a déjà eu des améliorations, notamment la mise en place récente de huit ascenseurs dans des ensembles du troisième âge en Nouvelle-Écosse. Il espère que huit autres seront bientôt en place. Il parle du fort appui qu'accorde la province aux logements enrichis (reliés par des corridors). Il y a cinq ensembles de ce genre en Nouvelle-Écosse et un sixième devrait être aménagé bientôt. En terminant, M. Stephen espère que la conférence formulera une recommandation concernant les mesures coopératives pour l'avenir.

Le second conférencier, l'honorable **Alan Redway**, ministre fédéral d'État (Habitation), commence d'abord par signaler que cette conférence est le résultat direct de la conférence «Logements pour les Canadiens âgés : les choix» qui a eu lieu à Halifax en 1988.

Il déclare qu'un choix d'options de logement est essentiel pour les aînés d'aujourd'hui, car ils sont en meilleure santé,

plus mobiles et plus indépendants sur le plan financier que ne l'étaient leurs parents au même âge. Ils désirent toute une gamme d'installations et de services, depuis des choses aussi essentielles que les repas et les soins de santé, jusqu'à des salons de coiffure, des tennis, des discothèques et autres agréments.

Le ministre poursuit en donnant des exemples de la gamme des options de logement actuellement offertes aux aînés. La **cohabitation** est une option qui s'adresse aux aînés qui ont besoin à la fois d'aide financière et de compagnie. Les **pavillons-jardins** sont de petits logements autonomes, placés temporairement sur le terrain d'un logement existant, afin de permettre aux aînés d'habiter plus près de leurs enfants adultes, tout en conservant leur autonomie. Les **appartements accessoires** sont des logements autonomes créés par la modification de maisons existantes ou prévue dès la construction de maisons neuves. Les **logements polyvalents** sont conçus de façon à pouvoir facilement se transformer d'un seul logement à deux logements, et vice versa, à un coût minimum. Les **logements-foyers** présentent toute une variété d'options de logement, depuis les chambres avec coin salon jusqu'aux appartements autonomes. Les **maisons de type Abbeyfield** sont de petits foyers pouvant recevoir de sept à dix aînés dans une atmosphère familiale. Les **logements protégés** sont de petits ensembles de 20 à 50 logements, placés de façon stratégique et conçus expressément pour les aînés. Les **villages de retraite** sont des ensembles d'habitation pouvant contenir entre 100 et plusieurs milliers de logements. Les **communautés offrant des soins à vie** offrent toute la gamme des soins, depuis l'autonomie jusqu'aux centres d'hébergement.

M. Redway signale que la SCHL étudie également des façons d'offrir aux aînés (et aux autres Canadiens) de nouvelles options sur le plan financier et sur celui du mode d'occupation. Le **crédit-logement** permet à l'aîné d'occuper un logement à vie, en échange d'un prêt sans intérêt consenti aux commanditaires de l'ensemble. La **participation à la mise de fonds** permet aux aînés d'acheter une partie du logement et de payer loyer sur la partie conservée par l'investisseur. Le **prêt hypothécaire de conversion** permet aux aînés, dont la maison représente un avoir, d'emprunter sur la valeur de leur maison, soit une somme forfaitaire soit une rente mensuelle.

Parlant de l'intérêt croissant des aînés pour les coopératives d'habitation, le ministre mentionne plusieurs ensembles de ce genre en Nouvelle-Écosse, y compris les deux phases de la coopérative Le Manoir St-Pierre, aménagé en vertu du programme fédéral des coopératives d'habitation.

M. Redway termine en mettant au défi «ceux d'entre vous qui faites partie de l'industrie du logement et du secteur sans but lucratif de tenir compte de ce que vous demandent vos clients âgés... Je suis certain que si nous travaillons de concert, nous réaliserons des progrès réels, de sorte que les aînés de Nouvelle-Écosse, comme ceux des autres régions du pays, puissent jouir d'une retraite active, confortable et productive.»

# *Allocution d'ouverture*

## *«Le visage de l'avenir»*

Conférencière : Satya Brink
Experte-conseil en questions de politique sociale pour le troisième âge
Ottawa (Ontario)

Dans son allocution intitulée «Le visage de l'avenir,» **Satya Brink**, experte-conseil spécialisée dans les questions de politique sociale touchant le troisième âge, pose comme prémisse que «pour être préparés pour l'avenir, il nous faut tenir compte des besoins du présent» car «le passé est le prologue de l'avenir.» Les participants à cette conférence utiliseront l'information d'aujourd'hui pour faire des choix essentiels pour l'avenir.

Mme Brink puise dans sa recherche internationale, donnant l'exemple de pays qui ont déjà connu le vieillissement de la population. Elle souligne qu'il est possible de prévoir l'orientation des changements qui surviendront à l'avenir, malgré le rythme accéléré du changement. Par exemple, étant donné que la proportion des aînés par rapport à l'ensemble de la population augmentera, leur pouvoir électoral augmentera également, pour atteindre 28 p. 100 des électeurs en 2040.

Mme Brink avance également qu'en agissant dès maintenant, nous pouvons influencer l'aboutissement des changements de l'avenir. Il est actuellement difficile de vieillir sur place, mais les aînés vivent chez eux plus longtemps que jamais auparavant. Elle insiste sur l'insuffisance des solutions actuelles, notamment en raison du fait que les pensions étaient autrefois conçues en fonction d'une retraite de seulement 15 ans. Maintenant que les aînés vivent chez eux, et de plus en plus longtemps, ils exigent un plus grand nombre de services sociaux et de services de soutien à domicile. L'aide technologique peut être extrêmement utile pour les aînés qui vivent seuls, comme au Danemark, où des systèmes de communication radiophonique et de téléphones cellulaires permettent à des équipes spécialisées de répondre instantanément aux aînés de leur voiture et de se rendre rapidement sur les lieux.

Même si l'on considère déjà les aînés comme des consommateurs des politiques de l'État, en raison de leur nombre ils peuvent jouer un rôle clé à l'avenir en contribuant à la production de biens et de services. La vie devrait être perçue comme un processus de croissance et non de vieillissement. Les politiques devraient être élaborées dans l'optique de l'ensemble de la vie, et non pas de phases successives. C'est ainsi que la «planification de vie» remplacera la «planification de carrière» et la «planification de la retraite.»

Si nous comprenons l'orientation du changement et si nous nous préparons avec sagesse à l'avenir, affirme Mme Brink, alors à l'approche du second millénaire, nous constaterons que «l'avenir a un visage souriant.»

# *Plénière d'ouverture*

Conférencier : Fred MacKinnon, coprésident de la conférence
Administrateur, Secrétariat du troisième âge
Halifax (Nouvelle-Écosse)

La plénière d'ouverture comporte une allocution de **Fred MacKinnon**, coprésident de la conférence et administrateur du Secrétariat du troisième âge. Il commence par souligner que le logement du troisième âge est beaucoup plus qu'un simple abri. «Si nous ne disposons pas de logements sécuritaires, appropriés et abordables, dit-il, la santé physique et mentale des aînés est mise en péril, et le bien-être individuel est impossible.»

Selon lui, les objectifs de la conférence sont de dégager les problèmes auxquels les aînés font face en matière de logement en Nouvelle-Écosse et de discuter et de formuler des solutions pratiques en réponse à ces besoins. M. MacKinnon signale que la plus forte concentration d'aînés en Nouvelle-Écosse se retrouve dans les petites villes et les villages, et surtout dans les petits centres urbains — c'est l'aboutissement d'une tendance liée aux coûts du logement. Dans les régions rurales, on trouve des logements vides pour les aînés, tandis que dans des villes de la taille de Pictou, il y a souvent de longues listes d'attente.

M. MacKinnon s'inscrit en faux contre la croyance populaire selon laquelle de nombreux aînés habitent des institutions. En fait, la très grande majorité (93 p. 100 des hommes et 90 p. 100 des femmes) vivent dans des ménages privés. Ceci est également vrai pour les personnes de plus de 85 ans; 70 p. 100 des hommes et 59 p. 100 des femmes vivent dans des ménages privés. M. MacKinnon présente ensuite d'autres constatations révélatrices sur les aînés et leur logement. Par exemple, la plupart des aînés habitent des logements unifamiliaux libres d'hypothèque, d'ordinaire de vieilles maisons qui présentent des problèmes, par exemple de taille et d'emplacement, d'entretien matériel et financier. Les aînés qui habitent les régions rurales risquent d'habiter un logement inférieur aux normes.

M. MacKinnon parle des consultations qui ont eu lieu à l'été de 1988 entre le Secrétariat du troisième âge et les aînés. Au cours de ces consultations, les aînés ont souligné leur désir de conserver leur autonomie le plus longtemps possible, préférablement en restant dans leur propre maison. Les options offertes en matière de logement et de services seront le principal facteur qui permettra de réaliser cet objectif d'une façon pratique. Ce sont ces options, affirme-t-il, qui constituent le principal centre d'intérêt de la conférence.

Si de nombreux aînés sont propriétaires, M. MacKinnon souligne que, pour beaucoup d'entre eux, l'avoir que représente leur maison constitue la moitié de leur actif global. Cet avoir peut également être la seule sécurité permettant aux aînés de payer un long séjour dans un centre d'hébergement. À la différence des jeunes, qui peuvent espérer jouir pendant plusieurs années d'un revenu et d'une bonne santé, les aînés sont dans une situation fragile car ils doivent se préparer à un avenir moins certain, et peut-être coûteux.

M. MacKinnon présente ensuite les principaux problèmes de la Nouvelle-Écosse en ce qui concerne le logement des aînés.

- Il faut un bien meilleur choix d'options. Le secteur privé ne fait que commencer à s'occuper d'offrir une gamme de logements appropriés, abordables et créateurs aux aînés à revenu moyen. Le gouvernement devrait être prêt à faire face aux besoins très pressants de logement en assouplissant les codes du bâtiment et les règlements de zonage et en trouvant d'autres façons d'offrir un vaste choix de logements abordables et appropriés.

- Il faut mettre sur pied des programmes d'aide financière à l'intention des aînés qui désirent demeurer chez eux mais pour qui l'entretien et les réparations sont un fardeau. C'est là une priorité, puisque ce serait «des économies de bouts de chandelle» que de mettre en place des programmes complexes de soins à domicile si les maisons qu'occupent les aînés se détériorent à tel point qu'il faut les abandonner.
- Les budgets diminuant de plus en plus, l'aide pour les réparations et l'entretien devrait se restreindre aux aînés à faible revenu, et il faut prendre garde d'administrer sagement les deniers publics.
- Il faut éviter le syndrome du «tout ou rien.» Beaucoup d'aînés qui sont propriétaires du terrain où ils habitent, sont incapables de financer la construction de pavillons-jardins ou d'autres nouvelles formes spécialisées de logement. Ce fait a poussé un grand nombre d'aînés à quitter leur logement actuel pour s'inscrire dans des logements subventionnés ou des établissements de soins spécialisés.
- Il faut que les aînés participent davantage à la planification, à la construction et à l'exploitation des ensembles d'habitation. On devrait encourager l'entraide entre les aînés dans les logements subventionnés et leur fournir des services pour leur permettre d'y demeurer le plus longtemps possible. Il faut respecter scrupuleusement le règlement d'admission. La plupart des commissions locales du logement le font, mais les rares cas de népotisme ou de favoritisme qui se présentent à l'occasion dans la province peuvent jeter le discrédit sur l'ensemble du système.
- En 1988, la Nouvelle-Écosse a mis en place des programmes de réduction des taxes foncières et d'aide au loyer; cependant, il faut insister auprès du gouvernement pour qu'il apporte les redressements qu'exige l'augmentation du coût de la vie.
- Le grand nombre d'aînées habitant seules soulève des problèmes dont il faut s'occuper, notamment la solitude et l'isolement, les urgences médicales, les difficultés de transport et de déneigement et la vulnérabilité à diverses formes de fraude. Bien que le gouvernement puisse fournir une certaine aide à cet égard, les solutions à long terme résident dans une attitude responsable et chaleureuse de la part de la société.
- Il faut entreprendre graduellement l'unification et la coordination des normes régissant l'admissibilité des aînés aux soins hospitaliers, aux soins spéciaux, aux soins à domicile et au logement subventionné. À l'heure actuelle, la Nouvelle-Écosse utilise quatre systèmes différents d'admission.

M. MacKinnon signale que la question de l'augmentation du nombre de lits dans les centres d'hébergement demeure très délicate. Il soutient qu'à mesure qu'on construira de nouveaux centres, les lits seront occupés, qu'on ait ou non besoin de ce niveau de soins. La seule façon d'empêcher ce phénomène, selon M. MacKinnon, c'est de «ne pas les construire.»

Il parle ensuite des initiatives mentionnées par l'honorable Alan Redway au cours de la cérémonie d'ouverture, notamment la cohabitation, les pavillons-jardins, la modification des maisons, les logements-foyers, les villages de retraite et les prêts hypothécaires de conversion.

«Il est difficile, dit-il, de trouver un fil conducteur dans les problèmes que j'ai énumérés, si ce n'est le problème évident de la rareté des ressources au cours de la prochaine décennie. C'est là certes un problème auquel on se heurte toujours, quelle que soit l'orientation qu'on prenne.»

Compte tenu de ce fait, il estime que le temps du paternalisme devrait être révolu depuis longtemps. La prise de décisions devrait être décentralisée. Une telle démarche mettrait les aînés de tous les secteurs de la société en harmonie avec les autres groupes d'âge et les autres associations et leur permettrait de jouer un rôle actif dans la prise de décisions et la recherche de ressources.

M. MacKinnon termine en rappelant aux aînés qu'ils ne sont pas «les seuls poissons dans l'étang de la collectivité.» Il signale qu'on n'aboutira à rien en laissant la prise de décisions et l'action collective à un petit nombre de professionnels et à une minorité bruyante d'aînés. «Si nous voulons une action politique, il nous faut l'appui de *l'ensemble* de la société.»

# *Panel A*

## *«Vieillir chez soi»*

Panelistes :

Jim Torbert
Planificateur sanitaire et architecte
William Nycurm and Associates Ltd.
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Flo Watson
Ergothérapeute
Hôpital gériatrique de jour
Camp Hill Medical Centre
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Joan Redmond
Coordonnatrice provinciale adjointe
Programme coordonné de soins à domicile
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Modératrice :

Marlene MacLellan
Représentante, Gerontology Association of Nova Scotia
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Ce panel porte sur les diverses options qui s'offrent aux aînés pour adapter leur maison à leurs besoins ou pour planifier leur maison en vue des besoins futurs.

Le premier conférencier est **Jim Torbert**, architecte qui s'occupe de logement pour les aînés depuis 16 ans. Il a fait des recherches poussées sur les besoins matériels et sociaux des personnes âgées et sur la réponse de l'environnement à ces besoins. M. Torbert propose quelques moyens de convertir les maisons privées des aînés afin de les rendre plus accessibles, de sorte que les aînés puissent y demeurer le plus longtemps possible. Selon lui, la perte de la vue, les difficultés de mobilité et la désorientation sont parmi les problèmes les plus fréquents qu'entraîne le vieillissement; il propose de nombreuses modifications susceptibles d'aider ceux qui ont de tels problèmes.

M. Torbert présente deux facteurs clés qui empêchent le plus souvent les aînés de vieillir chez eux : l'adaptabilité et l'accessibilité. Il recommande fortement comme ouvrage de référence *The Do-able Renewable Home*, publié par l'American Association of Retired Persons.

Parlant d'abord de la perte de la vision, M. Torbert propose des façons de modifier la maison en fonction des aînés qui souffrent de ce problème, notamment un fort niveau d'éclairage dans une plus grande partie de la maison et des lampes plus fortes dans toutes les parties de la maison; placer des veilleuses aux endroits stratégiques pour prévenir les accidents; modifier ou couvrir les surfaces brillantes, sources d'éblouissement; choisir des couleurs contrastantes pour les murs, les portes, la vaisselle, les dessus de table, les planchers et les escaliers. Il fait remarquer que ces mesures n'entraînent pas de coûts importants.

Au chapitre de la perte de l'audition, M. Torbert fait remarquer que les bruits de fond sont un des principaux obstacles à l'audition des conversations dans le foyer. On peut les réduire en augmentant la quantité de moquettes et en installant des

tentures lourdes. Le marché offre maintenant aux malentendants des réveils vibrants et des voyants clignotants qui accompagnent la sonnerie du téléphone.

La perte de la motricité manuelle cause souvent des problèmes, particulièrement aux aînés qui souffrent d'arthrite. M. Torbert propose, pour mieux comprendre les problèmes auxquels se heurtent les personnes dont les mains manquent de souplesse, de tenter de se déplacer dans la maison en n'utilisant que les poings fermés pour ouvrir les portes, les armoires et actionner d'autres dispositifs essentiels. On trouve dans le marché, à un coût raisonnable, des robinets, des poignées de porte et de fenêtre à levier.

On peut soulager les problèmes qu'entraînent la fragilité générale et la désorientation en veillant à ce que les meubles soient stables (préférablement sans arêtes), en éliminant les petits tapis, en installant des barres d'appui et en facilitant le passage à travers les zones à forte circulation. On peut poser des moquettes sur les escaliers glissants et éliminer au besoin le rebord des marches. De même, on peut enlever les butoirs de porte, élargir les portes et niveler les seuils.

Il est particulièrement important de rendre la cuisine accessible. Les options utiles comprennent des cuisinières à dessus lisse, des armoires abaissées, des paniers d'évier, des commandes de cuisinière bien placées, des portes de four à ouverture latérale, des plateaux tournants, des portes coulissantes et des miroirs placés de façon stratégique. Dans la salle de bain, des barres d'appui, des marchepieds, des miroirs en pente, des baignoires antidérapantes et des lavabos accessibles en chaise roulante, avec tuyau d'eau chaude isolé, peuvent être utiles.

La seconde paneliste, **Flo Watson**, membre de l'Association canadienne des ergothérapeutes, commence par encourager les aînés à trouver des façons de demeurer chez eux. Elle raconte que sa grand-mère, qui a 97 ans, habite toujours chez elle et a uniquement besoin qu'on lui apporte de la nourriture.

Les besoins personnels devraient être au coeur de la planification en vue du vieillissement; il est important de bien évaluer ses aptitudes et ses priorités personnelles. Par exemple, si on trouve les tâches de ménage fatigantes, il faudrait songer à prendre des dispositions pour se faire aider. Il faut veiller à l'utilisation fonctionnelle de l'espace, tant pour le résident vieillissant que pour ses visiteurs. Dans une maison de deux étages, il devrait y avoir une chambre à coucher et une salle de bain au rez-de-chaussée. Il faudrait examiner les espaces de rangement, les appareils et les meubles en vue de les adapter ou de les modifier au besoin.

Mme Watson est d'accord avec les suggestions de M. Torbert, ajoutant que la salle de bain, en particulier, peut être un endroit très dangereux et que des barres d'appui sont absolument nécessaires. Tous les escaliers extérieurs, quelle que soit leur longueur, devraient également être munis de rampes. Les trottoirs devraient être dégagés et de niveau. On peut faciliter le jardinage en utilisant des outils spéciaux et des plates-bandes surélevées. Il s'agit pour chaque aîné de décider de ce qu'il veut faire et de ce qu'il ne veut pas faire. Il vient un moment où le plaisir devient de l'épuisement, affirme Mme Watson; les aînés devraient éviter d'être trop exigeants envers eux-mêmes et conserver leur énergie pour ce qu'ils aiment vraiment faire.

Le transport est souvent un problème pour les aînés. Beaucoup doivent faire face à un dilemme en ce qui concerne leur automobile. Certains reconnaissent volontiers que la sécurité, tant la leur que celle des autres, demande qu'ils cessent de conduire. D'autres se font tirer l'oreille. S'il décide de cesser de conduire, l'aîné devrait se renseigner sur les transports publics. Il devrait examiner l'horaire des transports publics et évaluer les compagnies de taxi sur le plan de la sécurité, de la courtoisie et de la disposition à «faire un petit peu plus» pour aider les aînés.

Enfin, Mme Watson aborde le sujet du «système de compagnonnage.» Les aînés verront inévitablement leurs contemporains commencer à mourir, réduisant ainsi leur cercle d'amis et de contacts. C'est le moment de recourir au système de compagnonnage pour les sorties, l'église et d'autres activités régulières. Il est encore plus important pour les aînés de communiquer leur horaire à un compagnon qui pourra constater tout

événement inhabituel. Mme Watson termine par le conseil suivant : «Ne gardez pas le silence sur vos besoins. Faites savoir que vous existez. Il y a des gens pour vous aider.»

La dernière paneliste est **Joan Redmond** du programme provincial coordonné de soins à domicile (Coordinated Home Care Program — CHCP). Elle aussi soutient que les diverses difficultés qu'entraîne le vieillissement ne devraient pas amener automatiquement à supposer qu'on n'a pas le choix de demeurer chez soi. Selon elle, le travail du CHCP consiste à «coordonner la prestation de toute une gamme de services médicaux et sociaux et de services de logement afin de répondre aux besoins des personnes qui ont besoin d'aide ou de soutien pour demeurer chez eux ou dont le fonctionnement risque de se détériorer sans soins à domicile coordonnés, de sorte qu'il leur deviendrait impossible de demeurer dans la collectivité.»

Mme Redmond explique que les services de base assurés par le CHCP sont les services d'aide ménagère, d'infirmière, de bénévole et les services de logement. Le programme est destiné aux personnes âgées, aux handicapés et aux familles à risque. L'aîné admissible aux services est «toute personne de 65 ans ou plus dont les activités de la vie quotidienne sont soumises à des restrictions qui rendent difficile l'autonomie au foyer ou le fonctionnement en société.» Les handicaps et le risque sont également clairement définis par le programme, et il arrive qu'une personne ou une famille puisse être admissible en vertu de plus d'une définition.

Mme Redmond explique qu'à sa création en Nouvelle-Écosse en 1988, le CHCP avait d'abord pour mission d'offrir des services de base partout dans la province — dans les régions urbaines, en banlieue ou dans les régions rurales. On tente d'abord d'évaluer le besoin et de préparer un profil des clients types; ensuite, si l'expansion est réalisable, on déterminera où et comment la réaliser.

Les services d'aide ménagère sont limités à 28 heures par client par semaine et les visites d'infirmière à une par jour. Les statistiques provisoires révèlent qu'en avril 1990, le CHCP avait un total de 7 799 cas; 89 p. 100 des clients étaient des aînés. Seulement 144 d'entre eux, soit 2 p. 100, reçoivent le nombre maximum de visites d'infirmière; seulement 27 (moins de 1 p. 100) reçoivent le nombre maximum d'heures d'aide ménagère. La majorité reçoivent une ou deux visites par semaine. Ces chiffres montrent bien que le programme est en mesure de garder un fort pourcentage des aînés chez eux, à un niveau minimum d'heures de service.

Il y a 32 points d'accès au programme, c'est-à-dire au moins un dans chaque comté de la province; on a tenté de rendre l'accès au programme le plus facile possible. Mme Redmond explique que l'objectif global du programme est d'aider les clients à apprendre à être autonomes, mais non à «tout faire» pour eux. Le programme vise à répondre aux besoins plutôt qu'aux désirs. Tout en soulignant qu'il y a encore un grand nombre d'aînés qui ne peuvent continuer de demeurer chez eux, Mme Redmond encourage les participants à faire face à cette question d'une façon proactive et à faire tout ce qui est possible pour faire du vieillissement chez soi une option réaliste pour le plus grand nombre d'aînés possible.

Au cours de la discussion qui suit les exposés, quelqu'un pose une question sur le programme coordonné de soins à domicile (CHCP) pour les personnes qui ont subi un remplacement de la hanche. Joan Redmond répond que le CHCP vise à venir en aide aux personnes de plus de 65 ans qui ont besoin de soins permanents; si l'état qui nécessite des soins est temporaire, par exemple des soins post-opératoires, l'aîné en cause n'est pas admissible à l'aide du CHCP; il devrait plutôt être acheminé vers une des diverses agences communautaires d'aide ménagère.

En réponse à une question sur ce qu'il en coûte pour munir une maison de dispositifs à levier, Jim Torbert explique que le prix est comparable à celui des dispositifs ordinaires, mais qu'il peut y avoir un problème de disponibilité dans les Maritimes. Le programme Access-a-Home, qui relève du ministère de l'Habitation de Nouvelle-Écosse, peut fournir une aide financière pour les changements nécessaires.

Un participant demande si les soins à domicile sont offerts en fin de semaine et les jours fériés. Mme Redmond déclare que la plupart des services d'aide ménagère et d'infirmière ne sont offerts que les jours de

semaine; elle reconnaît que cette restriction pourrait présenter un problème pour certains clients.

Un autre participant se demande quand pourrait avoir lieu l'expansion des soins à domicile et si les statistiques représentent vraiment la totalité des besoins. Mme Redmond répond que le CHCP en est encore à ses premiers stades, mais qu'on fait beaucoup de recherche et qu'on met tout en oeuvre pour veiller à ce que les statistiques donnent une image vraie. On fait le suivi des refus d'admission et des congés. On étudie la possibilité d'offrir d'autres services, notamment l'ergothérapie, la physiothérapie et les services de nutrition. Il s'agit d'utiliser au mieux et de la façon la plus efficace les fonds restreints disponibles.

En réponse à une question sur le seuil d'aide dans le cadre du CHCP, Mme Redmond explique qu'on tient compte à la fois de la taille de la famille et du revenu pour les services d'aide ménagère; le plafond normal de revenu est de 12 500 $ pour une personne seule et cette somme est doublée dans le cas d'un couple. Il n'y a pas de vérification du revenu pour les services d'infirmière. On achemine toujours les personnes inadmissibles vers d'autres sources possibles d'aide.

Ensuite, un aîné avance que le plafond de revenu de 12 500 $ pour les soins à domicile est très bas et que les personnes dont le revenu se situe juste au-delà de ce seuil ont de la difficulté à payer l'aide du secteur privé ou tout autre service rémunéré. Mme Redmond répond que seulement 1 p. 100 des demandes proviennent de personnes inadmissibles au programme en raison de leur revenu.

En réponse à une question sur l'effet de la taxe fédérale sur les produits et services, Mme Redmond déclare que c'est là une très bonne question. Elle souligne que les personnes à revenu moyen sont toujours celles qui sont frappées le plus durement, quel que soit leur âge. La Corporation des retraités canadiens intéressés joue un rôle de premier plan pour la défense des aînés à cet égard, en plus de fournir de l'aide individuelle aux retraités. Le Secrétariat du troisième âge fournit des renseignements et d'autres services dans toute la province de Nouvelle-Écosse et publie un «livre bleu» complet et précieux énumérant les services gratuits offerts aux aînés.

Un autre participant demande comment l'aîné moyen de Nouvelle-Écosse peut avoir accès à des conseils d'experts sur des sujets liés au vieillissement chez soi. Flo Watson signale que l'ergothérapie est offerte dans la plupart des régions de la province par l'entremise des médecins. Il y a également plusieurs points de vente pour divers types d'aide physique. Un participant estime que le moment est venu pour les entrepreneurs du secteur privé de mettre sur pied des entreprises spécialisées pour aider les aînés à adapter leur maison. Ces entreprises devraient être en mesure de procéder à un examen complet et d'apporter les modifications nécessaires. Il estime qu'il y aurait un marché important pour un tel service.

Un représentant du Secrétariat du troisième âge avance que le secteur bénévole pourrait offrir d'autres services, particulièrement après les heures normales de travail. Joan Redmond soutient que bien que le programme de coordination des soins à domicile ne soit pas un expert dans tous les domaines des soins à domicile, il offre un service d'acheminement très utile au moyen de son importante base de données portant sur l'aide tant privée que publique.

Pour terminer le panel sur le vieillissement chez soi, on rappelle aux participants que chaque fois qu'il s'agit de payer des biens ou des services, les aînés devraient toujours demander si l'on offre un rabais aux personnes âgées.

# *Panel B*

## *«Appartements accessoires et pavillons-jardins»*

Panelistes :

Peter Cridland
Analyste supérieur des politiques
Ministère ontarien du Logement
Toronto (Ontario)

Ernie Clark
Directeur, division de la planification
Ministère de l'Habitation de Nouvelle-Écosse
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Brian Gray
Recherchiste principal, Innovation dans l'habitation
Bureau national de la SCHL
Ottawa (Ontario)

Bob Shaw, président
Clayton Developments Limited
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Modératrice :

Irene Swindells
Membre du conseil pour l'Atlantique
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Ce panel étudie l'évolution des pavillons-jardins et des appartements accessoires en Nouvelle-Écosse ainsi que le fonctionnement des pavillons-jardins en Ontario dans le cadre d'un projet de démonstration commandité conjointement par la SCHL et l'industrie de l'habitation usinée. On étudie les différences entre les pavillons-jardins et les appartements accessoires, de même que les coûts et les exigences en matière de zonage.

En ouvrant la séance, la modératrice Irene Swindells précise bien que pour que les appartements accessoires et les pavillons-jardins constituent une option de logement réaliste pour les aînés de Nouvelle-Écosse, il faudra réévaluer dans son entier la démarche de rezonage. Les trois paliers de gouvernement doivent s'unir, dit-elle, pour que de nouvelles options de logement deviennent une réalité pour les aînés.

**Peter Cridland**, analyste supérieur des politiques auprès du ministère ontarien du Logement, présente le premier exposé, illustré de diapositives, et portant sur un projet de démonstration de pavillons-jardins en Ontario depuis quelques années.
M. Cridland présente d'abord certains exemples de pavillons-jardins en Australie, d'où cette forme de logement tire son origine. Le projet australien, qui utilisait des installations utilitaires, voire monacales, a joué un rôle précieux dans l'élaboration de l'expérience ontarienne des pavillons-jardins. Le ministère ontarien du Logement a conçu son propre modèle, adapté aux exigences canadiennes. Deux prototypes, un destiné à

un couple et l'autre à une personne seule, ont été choisis parmi les 12 modèles soumis à un jury, qui comprenait des aînés. Douze logements ont été installés dans trois régions. Quatre ont été déménagés par la suite, ce qui constituait un test viable de leur mobilité. L'acceptation par les voisins a été excellente, un seul cas ayant suscité une opposition concertée, car on se proposait d'implanter ce logement dans un secteur résidentiel particulièrement huppé.

M. Cridland insiste sur le fait qu'il est essentiel que les pavillons-jardins soient construits, selon son expression, «dans le monde réel» (c'est-à-dire, qu'ils puissent effectivement être construits) par divers types de fabricants, fabricants de maisons mobiles, de maisons modulaires et de maisons en panneaux. Cette méthode a si bien fonctionné pour les installations pilotes de l'Ontario, qu'aussitôt déposé sur sa fondation, construite antérieurement, le logement avait déjà l'air d'un logement terminé. D'ordinaire, il était prêt à l'occupation le deuxième ou le troisième jour. La plupart des installations se sont avérées discrètes aux divers emplacements choisis.

L'évaluation a été entreprise dès l'installation des pavillons-jardins, mais le processus a été beaucoup plus long que prévu. Le rapport et les recommandations doivent être publiés peu après la conférence.

M. Cridland insiste sur le fait que l'admissibilité des occupants est l'un des facteurs les plus importants à étudier dans l'élaboration du principe des pavillons-jardins et des appartements accessoires. En Australie, le critère original était la parenté avec la famille hôte, mais cette exigence a depuis été beaucoup assouplie. M. Cridland estime que le climat des droits de la personne au Canada devrait avoir pour effet d'assouplir les exigences au point de les restreindre au seul critère d'âge.

Les municipalités verront vraisemblablement d'un oeil favorable la portabilité des pavillons-jardins. Certaines municipalités ont déjà adopté une politique permettant les pavillons-jardins pour certains zonages, mais exigent toujours néanmoins un règlement temporaire. Certaines municipalités, mais non toutes, pourraient également recourir à des permis.

Le coût primaire de construction à la porte de l'usine était de 35 000 $ pour le petit pavillon et de 39 000 $ pour le grand pavillon, les coûts d'installation variaient énormément, s'établissant en moyenne à environ 15 000 $. M. Cridland souligne que les Ontariens qui s'occupent de ce projet sont encore au stade de l'apprentissage et que les coûts diminueront considérablement à mesure qu'on acquerra de l'expérience. Il termine en se disant d'accord avec Irene Swindells, c'est-à-dire que tous les paliers de gouvernement doivent intervenir pour assurer la réussite des pavillons-jardins.

**Ernie Clark**, directeur de la division de planification du ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse présente le prochain exposé. Il donne un aperçu du rapport entre l'idée de l'appartement accessoire et le caractère et les traditions de la Nouvelle-Écosse. Ces traditions comprennent des liens étroits au sein des familles et entre les générations; une forte préférence pour la propriété; un sentiment d'initiative et d'entraide et une industrie de la rénovation active et compétente.

M. Clark passe en revue les principales différences entre les appartements accessoires et les pavillons-jardins. Les pavillons-jardins, explique-t-il, sont temporaires et d'une conception très souple, mais il peut y avoir des problèmes de compatibilité avec le voisinage. Par exemple, ils peuvent entraîner des coûts supplémentaires de transport et d'installation et exigent souvent des services distincts, comme l'égout et l'électricité.

Les appartements accessoires présentent le défi de l'intégration dans une structure existante, mais en même temps, sont généralement plus compatibles que les pavillons-jardins avec le caractère de la maison hôte et des maisons avoisinantes. Les appartements accessoires sont construits par les industries traditionnelles de la construction et de la rénovation.

Dans la plupart des endroits en Nouvelle-Écosse, les pavillons-jardins ne sont pas autorisés, particulièrement pas dans les secteurs zonés R-1, qui sont destinés à des maisons unifamiliales. C'est pourtant dans ces quartiers que se trouve le plus grand potentiel de demande pour l'installation d'aînés sur le même terrain que des membres de la famille immédiate. D'ordinaire, le zonage traditionnel permet les appartements

accessoires. Sur le plan social, les pavillons-jardins offrent plus d'intimité et sont très utiles aux premiers stades du vieillissement. Plus tard, cependant, le lien matériel entre l'appartement accessoire et la maison hôte constitue un net avantage.

À long terme, les appartements accessoires sont des ajouts permanents, qui peuvent être réutilisés par la famille hôte une fois qu'ils sont libérés, et ils constituent un bon placement. Par ailleurs, les pavillons-jardins sont de nature temporaire et entraînent des coûts d'installation et d'enlèvement.

Le coût d'immobilisations moyen du pavillon-jardin typique se compare au coût d'un logement ordinaire pour personnes âgées. Les appartements accessoires comportent généralement des coûts inférieurs, et ces coûts sont fixes pour la durée de l'emprunt.

L'actuel programme pilote de Nouvelle-Écosse pour les appartements accessoires offre un prêt maximum de 15 000 $, remboursable sur dix ans à un taux d'intérêt de 6 p. 100. Une cinquantaine d'appartements accessoires ont été aménagés dans le cadre du programme depuis trois ans. Le nombre des logements et leur large répartition viennent étayer l'affirmation que les appartements accessoires sont soumis à moins de restrictions municipales que les pavillons-jardins en Nouvelle-Écosse.

M. Clark termine en disant que les appartements accessoires, au moins en Nouvelle-Écosse, sont une option utile et rentable pour permettre de loger les aînés près des membres de leur famille.

Le prochain conférencier, **Brian Gray**, recherchiste principal, Innovation dans l'habitation à la SCHL, parle des initiatives de recherche de la SCHL pour accroître la gamme des choix de logement offerts aux aînés. La SCHL a étudié trois démarches : des façons de permettre aux aînés d'habiter dans les maisons qu'ils occupent depuis de nombreuses années; des formes de logements protégés ou de logements-foyers expressément conçues pour les aînés et des façons de permettre aux aînés d'habiter près des membres de leur famille et de leurs amis, notamment des options comme les pavillons-jardins, les appartements accessoires ou les logements polyvalents.

Cette troisième catégorie intéresse particulièrement la SCHL, car ces options peuvent souvent être la façon la plus rentable d'empêcher que les aînés ne doivent emménager dans un centre d'hébergement. M. Gray reconnaît l'étroite collaboration entre la SCHL et le ministère ontarien du Logement à l'occasion du projet-pilote de pavillons-jardins de l'Ontario.

M. Gray explique qu'il y a quelques années, après la publication d'un rapport de recherche commandité par la SCHL sur les pavillons-jardins en Australie, l'industrie du logement usiné s'est adressée à la SCHL pour savoir si la Société accepterait de commanditer conjointement une démonstration. La SCHL a donné son accord et le projet a été mis en route en collaboration avec les organismes provinciaux du logement. Le projet a abouti à 12 logements de démonstration installés en moyenne en trois endroits dans chaque province. La réaction a été partout enthousiaste, car un demi-million de Canadiens se sont déplacés pour inspecter les modèles. Un sondage Gallup de suivi a révélé que près de 30 p. 100 de ceux qui avaient visité un pavillon-jardin seraient «très intéressés» à ce mode de logement pour eux-mêmes, et que 60 autres pour cent seraient «assez intéressés.»

M. Gray déclare que la SCHL ne peut s'attendre que ces chiffres se traduisent en une demande réelle, mais que même si 1 ou 2 p. 100 de la population des aînés étaient en mesure de choisir un pavillon-jardin plutôt qu'un centre d'hébergement, la demande de places dans les établissements pourrait être réduite de 10 à 15 p. 100.

Les logements de la SCHL variaient entre 51 et 56 mètres carrés (550 à 600 pieds carrés). Le coût variait, selon les diverses régions du Canada, entre 25 000 $ et 29 000 $; ce coût dépendait dans une large mesure de la capacité de l'industrie locale de l'habitation usinée. Ces coûts ne comprenaient pas le transport ni l'installation des logements sur l'emplacement. M. Gray montre plusieurs exemples de logement de démonstration pour illustrer la variété possible.

M. Gray estime, comme Peter Cridland, que les obstacles réglementaires sont très graves dans la plupart des municipalités. L'acceptation est généralement plus facile

dans les campagnes que dans les villes. Il explique que la SCHL a l'intention de travailler avec Terre-Neuve et Québec pour étudier des façons de fournir des pavillons-jardins dans le cadre de deux programmes de logement social, le logement sans but lucratif et le supplément de loyer. On espère pouvoir trouver des façons de surmonter la résistance des municipalités aux pavillons-jardins. Dans le domaine du supplément de loyer, la SCHL espère mettre au point des baux fonciers qui pourraient être utilisés par le secteur privé pour fournir des pavillons-jardins. Ces accords pourraient aider à convaincre les municipalités que les logements seront bien entretenus et qu'ils seront enlevés lorsque les occupants prévus n'en auront plus besoin.

Dans le domaine du logement pour les aînés, la SCHL s'intéresse aussi, selon M. Gray, au principe des logements polyvalents. Cette idée dérive des appartements accessoires, mais elle a pour but de surmonter les difficultés qu'entraîne la conversion d'une maison traditionnelle pour y aménager un appartement accessoire. Il s'agit de concevoir la maison dès le départ pour qu'elle soit facile à convertir de maison unifamiliale en maison comportant un appartement accessoire et, au besoin, plus tard de nouveau en maison unifamiliale. Un des avantages d'une maison polyvalente est qu'un jeune couple et des parents âgés pourraient mettre en commun leurs ressources financières pour acheter une maison comportant déjà l'appartement accessoire.

M. Gray explique que la SCHL a collaboré avec la Hamilton Home Builders' Association et la Fédération canadienne des municipalités pour commanditer une maison de démonstration exposée à la conférence annuelle de 1989 de l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et par la suite au salon de l'habitation de Hamilton. Cette maison comportait l'appartement accessoire. Elle ressemble à un duplex, mais ne présente presque aucun des problèmes de conversion que présenterait un duplex. Cette maison a suscité un tel intérêt dans les municipalités du sud de l'Ontario, qu'on a demandé qu'elle reste ouverte pendant plusieurs semaines après la fin du salon de l'habitation pour que les fonctionnaires municipaux puissent l'inspecter.

M. Gray souligne que pour que le logement polyvalent fonctionne bien, la municipalité doit accepter le postulat que le propriétaire n'est pas tenu de demander une nouvelle approbation à chaque conversion. Quelques municipalités ontariennes, notamment Burlington et Hamilton, sont intéressées et se sont dites prêtes à étudier des propositions en ce sens que leur soumettraient les promoteurs. M. Gray souligne toutefois qu'on ne viendra pas à bout de la résistance à cette idée si les aînés ne prennent pas la peine de convaincre les fonctionnaires municipaux qu'ils sont intéressés.

M. Gray indique que, pour relever le défi de l'abordabilité, la SCHL, de concert avec la Fédération canadienne des municipalités (FCM), l'Association canadienne des constructeurs d'habitations (ACCH) et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU), étudient les possibilités de réforme de la réglementation. Il s'agit d'encourager la réforme de la réglementation liée à l'industrie de la construction (les règlements de zonage, les politiques d'utilisation du sol et les codes de la construction) afin d'accélérer et de faciliter l'approbation des projets et d'éliminer les obstacles aux nouvelles formes de logement et à l'adaptation des logements existants.

Pour mettre cette théorie en pratique, la SCHL, de concert avec la FCM, l'ACCH et l'ACHRU, a récemment lancé le programme Abordabilité et choix toujours (ACT). Le programme ACT a pour but de favoriser la réforme de la réglementation au palier local en fournissant des informations aux membres de la collectivité, en venant en aide aux projets destinés à accélérer le mécanisme d'approbation et en encourageant et en commanditant des projets de démonstration qui fournissent des exemples pratiques de possibilités de solution des problèmes de logement.

En terminant, M. Gray demande aux aînés qui sont intéressés aux nouvelles options, comme les pavillons-jardins, les appartements accessoires et les logements polyvalents, d'appuyer activement le programme ACT.

Le dernier conférencier est **Bob Shaw**, président de Clayton Developments Limited,

ancien président national de l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et homme d'affaires bien connu de Nouvelle-Écosse. M. Shaw commence par s'interroger sur les raisons pour lesquelles les appartements accessoires et les pavillons-jardins suscitent tant d'intérêt dans la société. «Se pourrait-il, dit-il, que l'évolution soit effectivement extrêmement profonde et que la société elle-même connaisse une forme de transition qui dépasse de loin la question du logement?» Peut-être, avance-t-il, s'agit-il d'une question de mode de vie, de la nécessité d'étudier la possibilité d'ajout à sa maison ou à sa propriété pour loger la génération précédente tout en conservant sa liberté et sa commodité. C'est peut-être une question de société. «Sommes-nous devenus si indépendants au sein de la famille, et si mobiles, qu'il nous faut créer de nouveaux refuges pour la vieille génération dans le cadre de l'habitat de la famille nucléaire moderne?»

«S'agit-il d'une question de coût?» se demande-t-il. «S'agit-il de fournir un toit ou un réseau familier de sécurité à un membre âgé de la famille d'une façon moins onéreuse?» Parlant d'évolution démographique et d'urbanisation, il déclare qu'il pourrait continuer de poser de telles questions sans jamais être certain d'avoir trouvé la bonne réponse. Quoi qu'il en soit, dit M. Shaw, le monde se développe d'une façon «qui ne reflète en rien le passé.»

M. Shaw soutient que les pavillons-jardins et les appartements accessoires constituent une première réponse aux besoins décelés et qu'ils ne sont qu'une réponse parmi d'autres, réponse qui ne convient peut-être pas à tous. Il déclare que ses activités commerciales dans le domaine du logement et de la promotion lui ont donné l'occasion de comprendre que, bien que les facteurs démographiques et la structure de la famille soient en rapide évolution, l'industrie continue de construire surtout pour la famille nucléaire, avec «le père, la mère et deux enfants et demi» habitant un bungalow d'après-guerre. On met du temps à reconnaître de façon générale les besoins plus définis de divers groupes de la société et les constructeurs, les promoteurs, les urbanistes et les institutions financières ne fournissent pas encore le meilleur environnement pour répondre à ces besoins en évolution.

Affirmant que la situation actuelle est une «zone de transition» pour les constructeurs, les promoteurs, les aînés et les décideurs, M. Shaw affirme que la pression nécessaire pour modifier le marché n'a pas encore atteint un niveau suffisant. Le problème du logement des aînés est très diversifié; les aînés peuvent être relativement jeunes ou très vieux, en pleine santé ou avoir besoin de soins intensifs, financièrement autonomes ou avoir besoin d'aide.

Nous savons à quels changements démographiques il faut nous attendre au cours des 30 prochaines années, selon M. Shaw, mais nous ne faisons que commencer à examiner des moyens de faire face à l'évolution des besoins. À mesure que nous traverserons la zone de transition, nous explorerons un grand nombre d'idées et de formes de logement, y compris les pavillons-jardins et les appartements accessoires. Certaines méthodes survivront, mais pas toutes. L'important, dit-il, c'est de contester le statu quo, de convaincre les décideurs d'accueillir les nouvelles idées et les projets de démonstration et de changer les attitudes actuelles comme «pas dans ma coeur» et «pas pendant mon mandat» envers le zonage et d'autres normes qui pourraient être désuètes.

Comme exemple du type d'initiative nécessaire pour modifier les attitudes actuelles, le conférencier mentionne la campagne d'affichage lancée par la Toronto Home Builders' Association, qui pose la question suivante : «Où vivront vos enfants?» — on pourrait aussi demander «Où vivront vos parents?» Les formes de logement qui prévoient des salles de bain ainsi que des endroits à part pour manger et dormir pour les parents âgés ne sont pas permis dans les zones R-1 traditionnelles (destinées aux seuls logements unifamiliaux), comme à Halifax, où étude après étude a abouti à ce que les zones R-1 demeurent réservées aux logements unifamiliaux. Le critère de «personne apparentée» est quasi impossible à appliquer.

M. Shaw se demande si le fait qu'on hésite à accepter l'idée des pavillons-jardins n'est pas autant un problème social qu'un problème de construction et de réglementation et il se demande s'il ne faudrait peut-être pas acquérir une attitude

plus mûre et plus chaleureuse envers les logements spécialisés. Puisque la famille nucléaire ne domine plus notre société, il nous faut reconnaître les besoins des diverses formes de famille élargie et y répondre.

Le pavillon-jardin est une solution réaliste pour certains, soutient M. Shaw, mais il faudra bientôt assouplir les règlements de zonage et peut-être même prévoir une nouvelle zone à cet égard.

M. Shaw affirme qu'il est important que les constructeurs, les entrepreneurs et les rénovateurs de Nouvelle-Écosse soient prêts à aider les aînés à répondre à leurs besoins de logement au moyen d'appartements accessoires et d'autres types semblables d'hébergement. Selon lui, il existe dans la province bon nombre de producteurs de maisons usinées capables de livrer un excellent produit. En terminant, il affirme que bien qu'il ait foi en la croissance éventuelle de cette idée, il faudra attendre que les divers paliers de gouvernement soient en mesure de l'appuyer et préparent des règlements appropriés, laissant ensuite les forces du marché entrer en jeu.

Au cours de la période de questions qui suit les exposés, on demande à M. Clark de commenter la définition peu claire de «logement» lorsque celui-ci n'est pas distinct de la propriété hôte. La distinction ne repose pas nécessairement sur des entrées, des cuisines, des salles de bain distinctes ni sur d'autres critères évidents, et les agents de développement municipal manquent souvent de souplesse quant à savoir ce qui constitue un logement distinct dans un même bâtiment. Un participant demande s'il y a eu des difficultés importantes à cet égard pour le ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse.

M. Clark répond qu'il y a effectivement eu des difficultés, et que c'est pour cette raison que le programme des appartements accessoires de la Nouvelle-Écosse n'a pu aménager que 50 logements. En effet, les appartements doivent être approuvés par la municipalité. On peut toutefois y arriver avec un peu d'imagination, mais ces restrictions entravent effectivement la croissance du programme et rendent souvent les ajouts plus coûteux. Néanmoins, les fonctionnaires municipaux acceptent plus facilement le compromis dans le cas d'un ajout à un logement existant que dans le cas d'un logement visiblement distinct.

On interroge M. Cridland sur la demande de logements construits dans le cadre du projet de démonstration de l'Ontario et sur les problèmes qui auraient pu se présenter pour obtenir la permission des autorités municipales. M. Cridland répond que la demande a été mesurée par un sondage Gallup entrepris par le ministère ontarien du Logement et par la SCHL, sondage qui a donné une mesure grossière du niveau d'intérêt. On peut également avoir une indication de l'importance de la demande par le nombre des appels suscités par les reportages dans les médias. Bien qu'on ait volontairement évité le battage publicitaire, la couverture de presse a néanmoins été forte et chaque nouvelle mention dans les médias suscitait un grand nombre de demandes de renseignements.

Sur le plan de la réglementation, il existe un mécanisme, le règlement d'utilisation temporaire, qui permet n'importe quelle utilisation dans n'importe quelle zone pour un maximum de trois ans, après une audience publique. Les municipalités trouvent ce règlement utile car il est à court terme, facile à comprendre et abrogeable. Il y a cependant des problèmes pour l'occupant, notamment en raison de la longueur du mécanisme d'approbation et de la durée restreinte du permis. Le ministère ontarien du Logement examine des solutions de rechange, y compris l'accélération des procédures et le prolongement du délai de trois ans.

Un participant demande à Ernie Clark si la Nouvelle-Écosse a déjà songé à une disposition de zonage temporaire relevant du ministère des Affaires municipales plutôt que des diverses municipalités. M. Clark répond qu'une telle disposition n'existe pas à l'heure actuelle et que même si on pouvait y songer, ce serait un instrument peu maniable et non une solution viable à long terme, en comparaison avec l'assouplissement du zonage R-1.

Un autre participant demande pourquoi, étant donné que la volonté existe de trouver des logements abordables pour les aînés, les pavillons-jardins et les appartements

accessoires doivent se justifier par un lien de parenté plutôt que par un permis quelconque. M. Clark répond que c'est là «une difficulté majeure; la limite de trois ans a été essentielle à l'acceptation du projet-pilote de l'Ontario par le public, et ce dilemme n'a pas beaucoup de chances d'évoluer.»

En réponse à une autre question, Brian Gray explique qu'il pourrait être possible de s'adresser aux promoteurs et aux occupants des nouveaux quartiers et de prévoir une certaine proportion de pavillons-jardins dans la planification.

Une participante représentant une association de logement sans but lucratif du comté de Queen's (Nouvelle-Écosse) parle de ses expériences dans cette municipalité. Les autorités craignaient qu'un ajout quelconque ou un pavillon-jardin ne puisse être loué plus tard à des personnes non apparentées. Elle ajoute qu'il pourrait être utile, lorsqu'on étudie les attitudes du public, d'insister sur la rentabilité des ajouts et des pavillons-jardins.

Ernie Clark, en réponse à des questions sur la nature des appartements accessoires et la façon dont les municipalités les classeraient, explique qu'il y a un très vaste éventail de logements pour les aînés qui peuvent être ajoutés à une propriété existante. Les règlements des municipalités présentent une telle diversité que les permutations sont énormes.

Le participant affirme que les règlements et les définitions sont faciles à modifier si la majorité des résidents le désirent; le zonage R-1 est restreint aux logements unifamiliaux expressément parce que la majorité des résidents veulent maintenir les valeurs immobilières. Le participant déclare que s'il est difficile de faire modifier les définitions, c'est parce que les modifications doivent être à l'avantage de tous.

M. Clark est d'accord, déclarant que le zonage R-1 bénéficie de l'appui de l'industrie de l'immobilier. Il répète le paradoxe que bien que ce soit le zonage R-1 qui suscite le plus de résistance aux appartements accessoires, c'est également là qu'on constate la plus forte demande.

Le participant demande alors à Bob Shaw s'il est possible de prévoir des servitudes permettant les appartements accessoires dans les lotissements comme les siens, laissant entendre que de telles servitudes pourraient diminuer la valeur commerciale du lotissement. En réponse, M. Shaw affirme que c'est là une question d'attitude du public; si les opinions se modifient suffisamment, le marché le fera aussi, puisque l'industrie suit toujours le marché. Si l'on crée un zonage permettant l'ajout de logements pour les aînés, les lotissements pourraient être aménagés et vendus comme tels dès le départ.

# *Panel C*

# *«Options de logement»*

Panelistes :

Colin Collette, coordonnateur
Seniors' Housing at Reduced Expense (SHARE)
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Ellen MacCormack, présidente
Nova Heights Adult Housing Co-op
Sydney (Nouvelle-Écosse)

Kevin McCarthy, président
Truro Real Estate
Truro (Nouvelle-Écosse)

Ray Brow, promoteur
Whisperwood Villa
Charlottetown (Î.-P.-É.)

Modérateur :

Frank Harrington, consultant
WHW Group Inc.
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Le panel sur les «options de logement» comporte des panelistes représentant divers types d'ensembles de logements et étudie diverses options, notamment les coopératives, la cohabitation, les villages de retraite et les établissements privés offrant aux aînés un continu de soins.

Le premier paneliste, **Colin Collette**, est coordonnateur du programme Seniors' Housing at Reduced Expense (SHARE) de Dartmouth depuis quatre ans. Ce programme de cohabitation vise à réunir des aînés de 55 ans et plus et des personnes, d'ordinaire mais pas toujours plus jeunes, qui cherchent à se loger — ce qui permet de réduire au minimum le coût de la vie pour les deux partenaires.

Le programme assure trois fonctions. Tout d'abord, il aide les aînés à cerner leurs propres besoins en matière de logement — les besoins qu'il faut satisfaire pour qu'ils puissent demeurer chez eux; deuxièmement, il constitue un réseau de soutien pour le propriétaire lorsqu'on a trouvé quelqu'un et, troisièmement, en cas d'échec, on aide les aînés à trouver une solution de rechange.

Plusieurs projets de cohabitation existent au pays. D'ordinaire, le programme procède à un tri dans chaque cas pour découvrir les attentes des deux parties. On assure ensuite le suivi pour voir si les objectifs des deux ont été réalisés. On tient compte de facteurs comme le sexe, la race, la profession et l'âge si l'aîné le demande.

Le programme SHARE devient de plus en plus populaire chez les jeunes professionnels et les étudiants d'âge mûr qui désirent un colocataire, quelqu'un pour partager les tâches du ménage et un loyer abordable (d'ordinaire entre 200 $ et 300 $ par mois). Dans certains cas, selon M. Collette, on a diminué le loyer parce que le locataire s'engageait à faire certaines tâches ménagères dont l'aîné n'était plus en mesure de s'acquitter.

La cohabitation ne fonctionnera pas si le locataire s'attend à ce que la personne âgée tienne maison pour lui. Le plus grand

obstacle à des programmes de ce genre est que la plupart des gens ont des attentes imprécises quant à la cohabitation. La cohabitation crée une nouvelle vie de foyer, chaque résident ayant des locaux privés, mais certaines zones comme la cuisine et la salle de bain étant communes.

Il y a plus de propriétaires — des femmes pour la plupart — que de locataires éventuels. Citant un rapport récent de la ville de Dartmouth, M. Collette déclare en terminant que sur l'ensemble des femmes âgées de Dartmouth, 68 p. 100 habitent seules des maisons privées, 12 p. 100 des appartements et les 12 autres pour cent des appartements subventionnés par la municipalité.

Le second exposé est présenté par **Ellen MacCormack**, présidente de la Nova Heights Adult Housing Co-op. Elle explique que cette coopérative a vu le jour lorsqu'un groupe de résidents de Sydney (Nouvelle-Écosse) a entrepris de planifier ses besoins de logement à la retraite, il y a environ deux ans et demi. «La propriété collective, c'est la propriété, dont les difficultés sont réduites environ de moitié,» déclare Mme MacCormack.

Cette coopérative de 24 logements abrite des personnes de 50 ans et plus. Les résidents de Nova n'ont pas tous pris leur retraite; la plupart ont une voiture ou ont accès à leur propre moyen de transport, puisque le complexe est situé en dehors de la ville et qu'il n'y a pas de transport public. On y trouve des appartements d'une et de deux chambres à coucher, et 50 p. 100 de ces appartements sont subventionnés.

Mme MacCormack explique que l'ensemble a été financé par l'entremise de la SCHL au moyen d'un prêt hypothécaire indexé, ce qui élimine la crainte des augmentations de coût pour les aînés dont le revenu est fixe. Ayant participé à l'appel d'offres, déclare Mme MacCormack, les locataires avaient l'entière maîtrise de tout, depuis la conception du bâtiment, sa forme et sa taille, jusqu'à la décoration. «Nous avions plus de contrôle [que d'ordinaire] sur la qualité.»

Nova est une collectivité d'aînés aux liens étroits où les locataires s'occupent les uns des autres, d'expliquer Mme MacCormack. «Nous n'offrons pas de soins infirmiers, mais nous faisons des visites et nous veillons à ce qu'on sache qu'il y aura quelqu'un pour intervenir en cas d'urgence.»

**Kevin McCarthy**, président de Truro Real Estate Ltd, est le troisième paneliste à prendre la parole. Son entreprise met en marché un complexe de 5,5 hectares (13,5 acres) appelé Wynn Park, destiné aux aînés. Il s'agit, selon M. McCarthy, d'offrir aux aînés un endroit où ils puissent trouver un fort sentiment de communauté, où ils puissent vivre leur retraite le plus longtemps possible dans le style d'habitation qui leur convient.

M. McCarthy part du postulat que les aînés veulent demeurer propriétaires le plus longtemps possible et veulent pouvoir «ouvrir leurs portes et voir de la verdure et non des toits.» Selon lui, Wynn Park est une «collectivité de vie totale» et un «lotissement pour les aînés.» Les aînés peuvent être propriétaires, avoir leur propre jardin s'ils le désirent, et être entourés de leurs pairs. Vingt logements en duplex, de 74 000 $ et plus, ont été vendus à Wynn Park depuis deux ans.

Selon M. McCarthy, des modèles de maisons en rangée, de studios et de pavillons-jardins construits dans des impasses sont toujours à l'état de projet. En outre, on projette installer un bureau de médecin sur les lieux et assurer le service de l'Ordre des infirmières de Victoria.
M. McCarthy déclare que la croissance de l'entreprise n'a pas été aussi forte que lui et ses collègues l'auraient voulu, attribuant cette lenteur à une attitude attentiste chez les aînés.

En terminant, il souligne qu'il faut une éducation réciproque et plus de confiance entre les aînés et ceux qui conçoivent et construisent des logements pour eux. Pour arrêter l'exode des aînés vers des cieux plus cléments, les promoteurs doivent leur offrir un plus grand nombre d'options de logement. M. McCarthy souligne qu'on ne peut y parvenir qu'en faisant participer les aînés eux-mêmes à la planification des ensembles.

Le dernier exposé est présenté par **Ray Brow**, promoteur de l'Île-du-Prince-Édouard, qui est affilié au plus grand établissement privé destiné aux aînés sur l'Île. Il explique qu'il s'intéresse au logement des aînés depuis

une dizaine d'années; c'est alors que, comme passe-temps, il a mis sur pied une entreprise qui fournissait des soins aux aînés pour leur permettre de demeurer chez eux plus longtemps. Ce passe-temps a fini par devenir une entreprise employant 30 personnes.

M. Brow s'est ensuite intéressé aux besoins de logement des aînés qui choisissent de quitter leur demeure. Il a construit deux complexes, le premier dans une région rurale de l'Î.-P.-É. et l'autre en banlieue de Charlottetown. Ces projets ont été réalisés avec l'aide d'un comité de conseillers, dont chacun avait plus de 85 ans.

L'établissement rural, Whisperwood Villa, est conçu de telle sorte que les locataires puissent vieillir sur place, sous un même toit. Lorsqu'ils ont besoin de plus de soins, les aînés ne sont pas tenus de déménager dans un autre établissement; ils devront peut-être être déplacés, en fonction des soins dont ils ont besoin, mais ils ne sont pas obligés de déménager. «Lorsqu'un aîné emménage quelque part, il s'inquiète toujours de la prochaine étape. Si la prochaine étape est prévue, votre clientèle est heureuse.»

M. Brow explique que la réussite de Whisperwood est due à l'apport de ses locataires. «La différence entre une bonne conception et une mauvaise conception ne tient pas d'ordinaire au coût. Le coût est à peu près le même. C'est la participation de la clientèle qui compte.» En guise d'exemple des éléments que les résidents peuvent réclamer, M. Brow parle d'un très grand jardin avoisinant le complexe et «même un poulailler à l'arrière.»

Son dernier ensemble, en banlieue de Charlottetown, est la seule installation à offrir des soins continus aux aînés de l'Île. Il a la plus longue liste d'attente de la province, ce qui, selon M. Brow, découle uniquement du fait que les aînés ont été consultés.

Le coût d'habitation dans l'un ou l'autre de ces établissements s'échelonne entre 750 $ et 2 400 $ par mois; le personnel assure des services en français aux locataires acadiens.

Au cours de la discussion qui suit les exposés, la salle semble s'inquiéter surtout du coût des options de logement. On demande à M. Brown s'il a songé à rénover de vieux bâtiments au lieu d'en construire de nouveaux. Il confirme ce que d'autres conférenciers ont déclaré tout au long de la conférence, c'est-à-dire que la rénovation est rarement efficace. «Il faut démolir avant de construire, et cela fait grimper les coûts.» Il explique également qu'étant donné que les vieilles maisons ont souvent des chambres à coucher à l'étage, même si le plan du rez-de-chaussée est excellent, cela n'a aucune importance si l'étage est inutilisable.

M. McCarthy signale qu'un nombre étonnant d'aînés choisissent deux étages plutôt qu'un dans son ensemble de Truro. Il explique toutefois qu'ils savent que lorsque les escaliers commenceront à leur donner du mal, ils pourront vendre et emménager dans une maison ou un appartement d'un seul étage, sans quitter le quartier.

La discussion se termine par l'intervention d'un participant qui proteste contre la ségrégation des logements pour aînés, soutenant qu'il s'agit d'une forme de discrimination. «Comment rédiger une politique selon laquelle telle localité refuse un ensemble destiné à tel ou tel groupe, mais en accepte un pour les aînés?»

# *Séance plénière*

## *«Le financement des options de logement»*

Conférenciers : Dave Salmon
Planificateur financier
Investors Group
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Michelle Wood Tweel
Comptable
Peat, Marwick, Thorne
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Modératrice : Britt Deedo
Représentante, Superannuates Association
Halifax (Nouvelle-Écosse)

**Dave Salmon** commence par une observation d'ordre général sur les difficultés financières des aînés. «Beaucoup de gens constatent qu'ils ne peuvent se permettre d'embaucher quelqu'un pour tondre le gazon et faire des rénovations» remarque-t-il. En présentant ses diapositives sur la planification de la retraite, M. Salmon souligne qu'il faut planifier à long terme les besoins financiers des aînés. Il ajoute qu'on considère souvent de nos jours la retraite comme une «vacance de 30 ans.» En fait, estime-t-il, lorsqu'on planifie sa retraite, on doit se poser les questions suivantes : Combien longtemps vais-je vivre? Combien longtemps mon argent durera-t-il? De combien d'argent aurai-je besoin?

Lorsqu'on estime les sources de revenu de retraite, selon M. Salmon, il y a diverses options à considérer, notamment les régimes gouvernementaux, les pensions privées, les économies ou les actifs, l'emploi et le revenu locatif. Après avoir examiné les sources possibles de revenu, ceux qui planifient leur retraite doivent évaluer ces sources par rapport à leurs besoins au cours de la retraite, notamment la nourriture, les services d'utilité publique, les frais médicaux, les dépenses personnelles, les taxes, le logement, le transport, les loisirs et l'assurance.

Ensuite, il faut se poser les questions suivantes : «Mon revenu de retraite suffira-t-il à répondre à mes besoins? Est-ce que mes attentes sont réalistes? Par où commencer?»

M. Salmon signale qu'il faut également tenir compte de l'effet des impôts et de l'inflation sur le revenu de retraite. Selon M. Salmon, on estime que des biens que l'on peut acheter aujourd'hui pour 1 $ coûteront 1,63 $ dans dix ans.

Enfin, M. Salmon explique qu'après avoir étudié toutes ces questions, il faut préparer un plan de ce que l'on veut faire. Il faudra un plan coordonné et souple permettant de réaliser ses rêves et tenant compte de ses besoins, de ses actifs, des impôts et de l'inflation.

**Michelle Wood Tweel,** comptable chez Peat, Marwick, Thorne, concentre son exposé, également illustré de diapositives, sur l'examen approfondi des options. Mme Tweel fait d'abord remarquer qu'à mesure que nous avançons en âge notre revenu, notre richesse et notre consommation de biens augmentent pour atteindre un plateau à un certain âge, puis diminuent. Elle

préconise des directives pour la prise de décisions en matière de retraite : ne pas se presser; connaître les besoins de son conjoint; connaître le mode de vie visé; examiner les avantages et les désavantages des diverses options; bien gérer son argent et ne pas outrepasser son budget; être réaliste et, enfin, jouir de la vie.

Mme Tweel passe ensuite en revue trois des options qui s'offrent aux aînés ainsi que les considérations pratiques dont il faut tenir compte pour évaluer chacune d'entre elles. La première option est de demeurer chez soi. Les considérations pratiques dont il faut tenir compte font l'objet des questions suivantes : Avez-vous des dettes? Votre maison est-elle libre d'hypothèque? Est-ce que le fait de garder votre maison — qui est d'ordinaire votre principal actif — immobilisera votre capital? Quels seront les coûts d'entretien et de rénovation? Une maison peut être une bonne protection contre l'inflation — le moment est-il venu de vendre, compte tenu de la situation du marché immobilier? Quelles sont les conséquences fiscales, y compris la taxe sur les produits et services (TPS)? La propriété est-elle conjointe, ce qui facilite la transition au moment du décès d'un des conjoints? Avez-vous fait un testament?

À propos des facteurs liés au mode de vie que comporte la décision de demeurer dans sa maison, Mme Tweel propose de tenir compte des effets sur la santé, les passe-temps, les amitiés et les projets de voyage.

Mme Tweel examine ensuite la seconde option qui s'offre aux retraités, la copropriété. Sur le plan pratique, il faut juger si le logement en copropriété est un bon placement à la lumière des critères suivants : abordabilité des frais d'entretien; situation du marché immobilier; possibilités de revente et, tout comme si on demeurait chez soi, les conséquences fiscales, la propriété conjointe et le testament.

Les effets possibles de la copropriété sur le mode de vie sont la possibilité de se sentir à l'étroit dans un petit logement, la nature des installations et l'avantage d'une plus grande liberté de voyager sans avoir à s'inquiéter de l'entretien et de la surveillance de sa propriété.

La troisième option dont traite Mme Tweel est la location d'un appartement. Puisqu'il n'y a pas de mise de fonds, les avoirs sont libérés; le loyer ne produit aucun rendement, ce qui peut avoir des conséquences pour le règlement de la succession; il est plus facile de déménager que si l'on habite une maison unifamiliale ou un logement en copropriété; enfin, c'est cette option qui comporte les frais d'entretien les plus faibles. Au chapitre de la fiscalité, la TPS peut avoir un effet sur le loyer et il est également possible que les fonds libérés puissent donner lieu à des revenus imposables.

Les appartements locatifs sont en général semblables aux logements en copropriété en ce qui concerne la taille, les installations offertes, les effets sur la santé, les passe-temps et les amis et la possibilité de voyager.

Mme Tweel termine son exposé en rappelant aux participants que les décisions qui touchent la retraite ne sont pas nettement tranchées, mais qu'il faut tenir compte de facteurs financiers, émotifs et de son mode de vie.

Au cours de la période de questions qui suit les exposés, une participante demande à Mme Tweel s'il y a un avantage fiscal pour une veuve à être copropriétaire de sa maison avec un enfant unique. Mme Tweel répond que si l'enfant n'habite pas la maison, il n'est pas admissible à un gain non imposable au moment de la vente. Selon Mme Tweel, il serait préférable de léguer la maison à son enfant par testament.

Un autre participant demande : «Qu'en est-il de ceux pour qui aucune de ces options n'est abordable?» M. Salmon sympathise avec le point de vue de l'intervenant. Selon lui, il y a des possibilités d'intervention pour les aînés. Il incite en outre les aînés à se réunir pour faire modifier les systèmes financiers actuels, tels le Régime de pensions du Canada.

Une participante déclare : «Ce qui est bien évident, c'est que les femmes doivent se réveiller en ce qui concerne les contrats de mariage. Il faut nous préoccuper des droits des femmes divorcées ou abandonnées.» Les deux panelistes conviennent que les femmes mariées doivent bien connaître la situation financière de leur famille, être au courant de leurs droits et participer activement aux décisions financières quotidiennes.

La coprésidente Connie Wenaus déclare que la veille une participante lui a dit que

pendant un voyage au Danemark, elle avait rencontré une aînée qui avait emménagé dans une maison d'une chambre à coucher qui lui coûtait plus cher que la maison de quatre chambres qu'elle habitait auparavant. Cette Danoise ne se plaignait pas de sa situation; au contraire, elle considérait qu'il était de son devoir envers son pays de vendre sa grande maison pour qu'elle soit accessible à une jeune famille.

Un participant s'inquiète du fait que les exposés n'aient pas mentionné les nouvelles options financières, telles les prêts hypothécaires de conversion. Dave Salmon déclare qu'il n'est pas actuellement en mesure de recommander les prêts hypothécaires de conversion, parce que Revenu Canada ne s'est pas prononcé sur le traitement fiscal du revenu provenant d'un tel prêt. Il conseille aux participants d'attendre que les conséquences fiscales soient précisées.

«Mais, répond le participant, nous avons des problèmes sur le plan des finances. Il nous faut dès maintenant des solutions créatrices.» M. Salmon convient qu'il faut des solutions créatrices, mais il conseille très fortement d'attendre que les conséquences des prêts hypothécaires de conversion soient mieux connues.

Un autre participant expose le cas suivant à propos de la politique gouvernementale qui consiste à aider financièrement les personnes qui sont en centre d'accueil en fonction de leurs besoins. «Mon épouse est dans un centre d'hébergement. Actuellement, nous utilisons nos économies pour payer son séjour. Qu'est-ce que je vais faire lorsqu'il n'y aura plus d'argent? Je sais que le gouvernement s'occupera de mon épouse, mais de quoi vais-je vivre, moi? Mes économies seront disparues. J'aimerais savoir si cette situation découle de la politique provinciale, ou si elle varie d'un comté à l'autre?»

Dave Salmon réplique que c'est une situation qui prévaut à l'échelle de la province. Ensuite, il exprime un fort désaccord à l'égard de cette politique.

La modératrice Britt Deedo remercie les panelistes de leurs exposés et termine en offrant le conseil suivant : «Lorsque vous prendrez votre retraite, vous devriez décider de circuler au lieu d'accumuler. En effet, si vous continuez à accumuler, quelqu'un d'autre aura beaucoup de plaisir à faire circuler votre argent après votre départ.»

# *Déjeuner-causerie*

## *«L'évolution du rôle du gouvernement dans les années 90»*

Conférencier : John Graham, professeur
Département d'économie
Université Dalhousie
Halifax (Nouvelle-Écosse)

*C'est avec grande tristesse que les co-organisateurs ont appris le décès de John Graham, survenu le 14 novembre 1990. M. Graham était un économiste distingué, membre de la Société royale du Canada, fréquemment appelé comme expert-conseil auprès des gouvernements de la région de l'Atlantique. Les remarques qu'il a livrées aux participants lors de la conférence «Le logement et l'évolution des besoins» traduisaient une conscience aiguë du climat de la conférence et des priorités des participants.*

**John Graham** de l'université Dalhousie, présente une opinion experte, bien qu'assez peu réjouissante, de l'évolution du rôle du gouvernement dans les années 90, en particulier en ce qui concerne les aînés. Citant le rapport de la Commission royale d'enquête de Nouvelle-Écosse sur l'éducation, les services publics et les relations provinciales-municipales, organisme dont il a assuré la présidence, M. Graham souligne qu'aucune question ne préoccupe davantage les citoyens de Nouvelle-Écosse que le logement. Bon nombre de problèmes sociaux, de même que leurs solutions, sont directement liés au logement; le logement touche presque tous les aspects de la vie, depuis l'éducation jusqu'à la santé.

M. Graham croyait auparavant que la plupart des aînés détestent être parqués dans des «ghettos» isolés du reste de la société; cependant, cette croyance a été quelque peu tempérée par ce qu'il a entendu au cours des discussions pendant la conférence. Il a été surpris d'apprendre qu'il y a effectivement des aînés qui préfèrent habiter des logements réservés au troisième âge. Mais même ce désir, dit-il, ne doit pas être interprété comme signifiant que les aînés désirent être coupés de tous les autres aspects de la vie communautaire.

Selon M. Graham, la société a tendance à considérer que l'avenir est entièrement entre les mains des jeunes. Il est vrai que les jeunes ont un grand rôle à jouer pour maintenir la société et construire l'avenir, mais il est «répugnant et inacceptable» de soutenir que les jeunes membres de la société sont en quelque façon plus importants que les autres.

M. Graham estime que le rôle du gouvernement est tout d'abord «d'aider et d'encourager les gens pendant leur vie active à prendre des mesures qui leur assureront une autonomie financière à la retraite» et, deuxièmement, «d'aider ceux qui ont été incapables de le faire de façon à leur permettre un maximum d'autonomie.» Il considère que les REÉR sont un pas important dans la bonne direction. Néanmoins, dit-il, plus du tiers des Canadiens n'ont aucun plan d'investissement que ce soit pour leur retraite, souvent parce qu'ils n'en ont pas les moyens financiers.

Constatant que les contraintes financières gouvernementales sont devenues un mode

de vie, M. Graham rappelle les politiques socio-économiques qui ont pris forme après la Seconde Guerre mondiale. C'est alors que le Canada a construit un État providence visant à assurer un niveau raisonnable de vie à tous les citoyens tout en leur fournissant l'occasion de s'élever par leur travail au-dessus de ce niveau. Certes, cet objectif n'a pas été pleinement réalisé (et il est probablement inatteignable), mais nous avons effectivement beaucoup progressé dans cette direction. Le succès de cette tentative dépend toutefois de la mesure dans laquelle nous réussissons à maintenir le plein emploi pour couvrir les coûts des programmes sociaux et réduire au minimum les sorties de deniers publics.

Jusqu'au milieu des années 70, rappelle M. Graham, les gouvernements de tous les paliers disposaient de recettes élastiques qui leur permettaient de répondre facilement à un vaste éventail de besoins sociaux, sans encourir une dette trop lourde. Mais à la fin des années 70 et au début des années 80, la croissance économique s'est ralentie, les coûts sociaux ont grimpé en flèche et les recettes fiscales ont diminué, ce qui a complètement retourné la situation. À mesure qu'augmentait la dette, notre capacité de la rembourser diminuait et l'inflation devenait impossible à gérer. La politique d'augmentation croissante des taux d'intérêt pratiquée par la Banque du Canada a effectivement permis de mâter l'inflation, mais au prix d'une augmentation du chômage que M. Graham considère «énorme et désastreuse, un vrai gaspillage.» L'augmentation des taux d'intérêt dans les années 80 a également entraîné l'augmentation du coût des intérêts de la dette publique croissante, d'où de nouvelles restrictions des services publics.

M. Graham explique que dans les années 70, le Canada consacrait environ 11 p. 100 de ses recettes budgétaires au service de la dette publique, alors qu'aujourd'hui 35 p. 100 des recettes budgétaires sont consacrés aux intérêts de nos dettes. Le service de la dette qui représentait environ 10,5 p. 100 des dépenses budgétaires fédérales au milieu des années 70, en représente maintenant 25 p. 100.

Au palier provincial, particulièrement en Nouvelle-Écosse, nous avons assisté à des déficits considérables et à une croissance rapide des frais de la dette par rapport aux dépenses publiques, ce qui empêche inévitablement de dépenser pour d'autres domaines, y compris celui des programmes sociaux. Les provinces de l'Atlantique dépendent dans une large mesure des paiements de transfert du gouvernement fédéral qui rendent compte d'environ 50 p. 100 des recettes budgétaires des provinces. Les mesures fédérales de réduction des coûts ont ralenti la croissance de certains de ces transferts, ce qui accroît encore la pression que subissent les gouvernements provinciaux déjà soumis à de dures restrictions financières et faisant face à de gros déficits. Ceci les force également à réduire les dépenses pour les services publics et à réduire le niveau des subventions, «pelletant leur neige» comme le diraient certains, dans la cour des municipalités.

M. Graham soutient que tous les paliers de gouvernement devront poursuivre des politiques de dures restrictions financières, ce qui leur rendra difficile de maintenir les programmes sociaux, sans parler de les accroître. Il mentionne également les «effets perturbateurs et peut-être nuisibles» du problème de l'Accord du Lac Meech (pas encore résolu au moment de la conférence, mais proche de l'échec). En supposant qu'il y aura échec, dit-il, il se peut que la régionalisation s'accentue, à tel point que la péréquation, jusqu'ici un «des joyaux de la Couronne du fédéralisme canadien,» pourrait être affaiblie et l'État providence encore plus difficile à maintenir.

M. Graham s'empresse de rassurer son auditoire; il n'y a aucune raison de craindre l'écroulement de l'État providence ni l'élimination complète des services sociaux; néanmoins, dit-il, les restrictions dureront encore très longtemps.

Compte tenu de tous ces faits, il est impératif que les aînés précisent leurs priorités et les fassent connaître au gouvernement, au lieu de laisser le gouvernement prendre des décisions, qui pourraient être mauvaises, sur la façon d'utiliser des fonds très rares.

M. Graham parle du pourcentage croissant d'aînés dans la population et de la crainte que l'augmentation des coûts ne doive être assumée par une population active

restreinte. C'est pourquoi, dit-il «il est d'autant plus important qu'une proportion plus grande de nos citoyens des groupes d'âge supérieurs conservent un emploi productif à temps complet ou à temps partiel, et il sera nécessaire de leur donner de meilleures possibilités de le faire.» Cette solution pourrait à la fois améliorer le moral des citoyens âgés qui choisiront de demeurer dans la population active et réduire les pressions que subissent les fonds publics. Ici encore, il est encore plus important que les gouvernements adoptent des politiques visant à assurer le plein emploi dans toute la mesure du possible.

En guise de digression, M. Graham parle du programme des centres d'excellence, d'une valeur de 240 millions de dollars, organisé par le gouvernement du Canada. Sur les 150 demandes de subventions de recherche, seulement 14 ont été approuvées, et une seule d'entre elles relève du domaine des sciences sociales; il s'agit d'un projet sur la viabilité de l'économie canadienne compte tenu du vieillissement de sa population. Le projet se concentrera sur des façons d'accroître l'autonomie et la productivité des aînés au cours des années à venir, tout en réduisant au minimum les coûts sociaux qu'entraîne le vieillissement et en réduisant le stress pour ceux qui s'occupent de leurs parents vieillissants.

Puisque nous n'avons plus les moyens, en raison des énormes déficits, d'accroître les dépenses et de réduire les impôts pour stimuler l'économie et favoriser le plein emploi, M. Graham souligne qu'il nous faut poursuivre d'autres politiques, y compris la réduction des taux d'intérêt, et trouver d'autres façons de lutter contre l'inflation que l'augmentation des taux d'intérêt. Il est de la première importance pour les aînés dont le revenu est fixe que l'on réussise à mâter l'inflation, afin d'éviter l'érosion de leur pouvoir de dépenser. Si le taux d'inflation est de 5 p. 100, le revenu réel diminue de plus de 50 p. 100 en dix ans. Certes, l'indexation des pensions et des crédits d'impôt est utile, mais elle n'est très souvent que partielle (comme dans le cas du crédit d'impôt remboursable dans le cadre de la future taxe sur les produits et services). En conséquence, les aînés doivent appliquer toutes les pressions politiques dont ils sont capables pour réclamer des politiques susceptibles de contenir l'inflation.

Le gouvernement, surtout au palier provincial, peut également être très utile pour élaborer un programme permettant aux aînés de demeurer dans les maisons qui représentent une si grande partie de leur avoir. Il leur faut un accès suffisant à cet avoir pour pouvoir payer leurs impôts, entretenir leur propriété et peut-être bénéficier d'un petit supplément pour améliorer la qualité de leur vie. Si certains éléments de ce mécanisme sont déjà disponibles, «l'ensemble complet» n'existe certainement pas encore. Un tel programme aurait l'immense avantage d'être entièrement autofinancé.

M. Graham préconise depuis longtemps que les provinces, avec l'aide du gouvernement fédéral, prennent l'entière responsabilité financière de l'éducation, de la santé, de l'administration de la justice et des services sociaux, y compris le logement public, de sorte que ces services ne seraient plus financés en partie par les taxes municipales (y compris les taxes foncières résidentielles). Une telle politique (déjà mise en oeuvre au Nouveau-Brunswick et à l'Île-du-Prince-Édouard) a pour effet de réduire le fardeau des impôts fonciers résidentiels.

Abordant le sujet des soins de santé, M. Graham signale que bien que le système canadien de soins de santé soit l'un des meilleurs du monde, les aînés doivent redoubler de vigilance, car l'incidence de maladie est plus élevée chez eux. Ici encore, de dures restrictions financières pourraient pousser les gouvernements à restreindre les services de santé ou à imposer des frais d'utilisation. Selon lui, des frais d'utilisation, même modestes au début, pourraient un jour augmenter à tel point que les programmes publics de services de santé disparaîtraient presque. Le droit récemment imposé pour l'assurance-médicament des aînés en Nouvelle-Écosse pourrait être l'indice d'une telle tendance.

En conclusion, M. Graham incite les aînés à faire connaître vigoureusement leurs besoins et leurs désirs, en matière de logement et dans tous les autres domaines. Autrement, dit-il, d'autres prendront les décisions, tout simplement par défaut. Il signale qu'il existe toutes sortes de groupes

d'intérêt dans notre société et que chacun d'entre eux a tendance à considérer que ses propres objectifs méritent d'être financés par les deniers publics — ce qui est manifestement impossible. Lorsqu'ils tâchent d'attirer l'attention des gouvernements, les aînés font face à des groupes très dynamiques et puissants, et ce n'est que par une solide organisation et par l'exercice de l'influence non négligeable qu'ils possèdent qu'ils pourront réussir à faire valoir leurs intérêts à cette époque difficile.

M. Graham rappelle aux participants que tous les groupes d'intérêt, y compris les aînés, devraient tenter de trouver un équilibre entre la responsabilité privée de l'individu et celle du gouvernement, pour le logement et pour tous les autres dossiers, afin d'éviter qu'on exige trop des fonds publics.

# *Récapitulation de la conférence*

Conférencière : Valerie White
Coordonnatrice
Secrétariat du troisième âge
Halifax (Nouvelle-Écosse)

Coprésidents : Connie Wenaus
Directrice exécutive
Dartmouth Senior Service Centre
Dartmouth (Nouvelle-Écosse)

Fred MacKinnon
Administrateur, Secrétariat du troisième âge
Halifax (Nouvelle-Écosse)

**Valerie White**, coordonnatrice du Secrétariat du troisième âge, commence son aperçu de la conférence en parlant de certains des moments les plus hauts en couleur des trois jours de discussion, en particulier la création de l'expression «pas pendant mon mandat» en plus de l'expression mieux connue «pas dans ma cour» et le slogan «Tourner la clé de la liberté.» Elle fait également remarquer que les exposés comportaient des citations de Wordsworth, de Shakespeare et de la Bible. Dans la même veine, elle présente elle aussi une citation, de la plume de l'astronome anglais Walter Pope, dont voici un extrait :

> Si j'atteins un grand âge, car je me sens baisser, que ceci soit mon destin : dans une ville de campagne, puissé-je avoir une maison chaude, avec une pierre à la porte du jardin...

Ce voeu lui semble bien simple et semble correspondre au désir de la plupart des personnes vieillissantes. «Cependant, dit Mme White, au cours des derniers jours nous avons pu constater que ce n'est pas si simple que cela.» Les participants doivent donc relever le défi de simplifier les problèmes auxquels font face les aînés et de communiquer leur message de façon efficace.

Se reportant au premier panel, «Le financement des options de logement,» Mme White déclare qu'il a «remué» les participants et que les remarques entendues après les deux exposés étaient tantôt favorables, tantôt défavorables. Mme White déclare que les questions abordées, y compris les pensions des veuves, les foyers de soins spéciaux et le Régime de pensions du Canada, ont rendu cet exercice utile. Elle présente ensuite les recommandations émanant du dernier groupe de discussion, qui a eu lieu ce matin même.

La liste suivante de recommandations réunit à la fois le premier résumé des ateliers, présenté par Valerie White après le premier jour de la conférence (dont il n'est pas fait état dans le présent compte rendu) et son second résumé, présenté après le dernier groupe de discussion. Voici ces recommandations :

- Il faut communiquer plus d'information aux aînés concernant le logement et les services connexes. Les aînés ne savent pas comment se renseigner sur les options offertes et ne peuvent donc pas prendre des décisions éclairées. Les aînés ont également besoin de renseignements fiables sur les options de logement qui sont réalistes pour eux, compte tenu de leur revenu. On a reconnu la nécessité de counselling par les pairs et d'autres formes de sensibilisation des aînés. On a suggéré que le Secrétariat du troisième âge songe à utiliser des vidéos et une couverture de presse pour communiquer des renseignements sur les programmes et les services. En particulier, il faut diffuser plus

d'information sur la conversion de l'avoir propre.

- Il faut élaborer des options et des choix, puisqu'aucune solution unique ne correspond aux besoins des aînés. Les facteurs suivants concernant les choix ont été mentionnés dans la plupart des ateliers :
  - Les options doivent être abordables et accessibles.
  - Il faut un plus grand nombre d'options financières, par exemple les prêts remboursables, les actions privilégiées et le développement privé.
  - Les aînés devraient pouvoir visiter des exemples des options de logement actuellement offertes.
  - Il faut réexaminer les règlements municipaux et les règlements de zonage qui peuvent freiner le développement de nouvelles options.
  - Les villages de retraite, en général, ne sont pas considérés comme une option souhaitable, puisque les aînés se sentiraient à part. (Certains aînés disent toutefois préférer habiter des ensembles destinés aux seuls aînés, estimant qu'ils ne seraient pas nécessairement isolés de l'ensemble de la société.)
  - Il faudrait examiner les avantages et les désavantages des coopératives d'habitation.
  - On devrait offrir un plus grand nombre de logements de deux chambres à coucher.
  - Les ascenseurs sont une option importante.
  - On devrait améliorer la coordination et la collaboration entre les ministères et organismes gouvernementaux chargés du logement des aînés, afin de permettre aux aînés de se renseigner et d'avoir plus facilement accès à la bonne filière.
  - On devrait mettre en place un service de contrôle pour aider et protéger les aînés (par exemple pendant l'exécution de travaux de réparation qui pourraient être coûteux).
  - Il faudrait réexaminer les contraintes financières et l'admissibilité aux programmes. La dévaluation du revenu en fonction du coût de la vie et les injustices fiscales perçues de même que d'autres contraintes doivent être examinées avec grand soin. Le plafond de revenu pour l'admissibilité au programme coordonné de soins à domicile devrait être haussé — peut-être entre 15 000 $ et 18 000 $. Il faut étudier les besoins financiers particuliers des femmes âgées seules.
- Les aînés devraient participer davantage à la conception et à la planification des logements et des services connexes. Les aînés doivent s'affirmer et insister pour participer. Les aînés ont également le devoir de créer et de maintenir des groupes d'entraide, par exemple l'entraide entre aînés et des groupes de lutte contre la solitude.
- Il faut modifier les attitudes envers les aînés pour éviter les stéréotypes. En effet, les stéréotypes empêchent de comprendre les besoins de logement des aînés et d'y répondre. Il faut élaborer et offrir de nouvelles solutions. Ce qui a fonctionné dans le passé n'est plus la seule solution aujourd'hui.
- Il faut intégrer l'action des aînés, du secteur privé et des gouvernements. Ces groupes doivent communiquer entre eux et travailler de concert pour réaliser de nouvelles solutions. Un groupe parapluie pourrait travailler à la création et à l'application d'options novatrices de logement à l'égard des règlements municipaux, des règlements de zonage et des mesures d'incitation du secteur privé. Les associations d'aînés doivent travailler à faire comprendre la nécessité de cette démarche intégrée.
- Le logement doit être considéré comme un problème communautaire; il ne doit pas être à part des autres services. Les églises, tous les paliers de gouvernement, les aînés, les clubs sociaux et le secteur privé doivent aborder de façon globale les problèmes de logement afin d'assurer que des options et des services accessibles et abordables soient offerts. Ces questions pourraient comprendre notamment le

transport, la sécurité, la continuité des soins et la promotion de la santé.

- Le transport doit être mis à la portée des aînés dont le revenu est restreint. On pourrait notamment recourir aux services de bénévoles pour aider les aînés à élaborer leurs propres solutions à leurs problèmes de transport et à organiser les services d'un taxi en location.
- Les fonctionnaires devraient faire l'effort de se rendre sur place pour constater par eux-mêmes les effets de certains des règlements qu'ils appliquent en matière de logement du troisième âge.
- Il faut établir une norme plus officielle d'enseignement et de formation pour ceux qui travaillent auprès des aînés, et il faut constituer un conseil d'aînés pour l'aménagement et la surveillance des logements du troisième âge.
- Il faut mettre en place des normes minimales de sécurité pour les logements des personnes âgées. Les systèmes d'intervention d'urgence devraient être plus répandus. (On constate avec approbation la mise en place prochaine du service téléphonique d'urgence 911 en Nouvelle-Écosse.)
- La planification et l'éducation en matière de vieillissement devraient commencer beaucoup plus tôt dans la vie, de sorte que les générations à venir puissent éviter les problèmes et les surprises auxquels doivent actuellement faire face les aînés.
- Il faut améliorer le dialogue entre les aînés et les constructeurs ou les promoteurs. Les constructeurs devraient être sensibilisés davantage aux formes de logement que désirent les aînés. Il faut une certaine forme de protection des consommateurs. Dans le cas des propriétaires-bailleurs absents, une personne-ressource devrait être disponible sur les lieux pour régler les problèmes. Les caractéristiques et les services novateurs dont sont dotés les ensembles devraient faire l'objet d'un suivi pour qu'on puisse savoir dans quelle mesure ils sont utilisés et s'il faut les inclure dans les projets futurs.
- Une aide financière accrue devrait être offerte aux aînés pour leur permettre d'effectuer les travaux d'entretien et de réparation nécessaires pour qu'ils puissent demeurer chez eux. Cette aide pourrait prendre la forme d'un abattement fiscal. Puisque les subventions actuelles peuvent rarement être accordées plus d'une fois, elles ne sont pas jugées suffisantes pour faire face aux besoins permanents.
- Les suppléments de loyer doivent être maintenus, puisqu'ils augmentent le nombre d'options offertes aux aînés.
- On devrait mettre davantage l'accent sur la conversion et l'adaptation des logements et des ensembles existants. Il serait ainsi possible d'aménager des pensions et des logements en grappe dans des quartiers établis pour répondre aux besoins particuliers des aînés.
- Il faut réexaminer les options de financement et les règlements municipaux concernant les centres d'hébergement.
- Il faut examiner les besoins particuliers des femmes âgées, particulièrement celles de 50 à 65 ans, car on ne s'occupe pas actuellement de leurs besoins.
- La conférence devrait élaborer un plan d'action ferme, qui pourrait comprendre une lettre à tous les participants confirmant que chacun recevra un exemplaire du compte rendu et demandant leur aide pour communiquer les idées présentées à la conférence à d'autres aînés par l'entremise des médias, des associations du troisième âge et par d'autres moyens.
- Il faut constituer un groupe de pression des aînés pour faire valoir activement la nécessité d'options de logement pour les aînés.
- Le Secrétariat du troisième âge devrait procéder à une étude de faisabilité portant sur des solutions à toute la gamme des problèmes soulevés à la conférence et sur l'élimination des obstacles.

Mme White termine la liste des recommandations en soulignant que l'association entre les aînés, les municipalités,

les gouvernements provinciaux et fédéral, le secteur privé et d'autres organismes responsables est la seule façon d'assurer que l'on puisse répondre aux besoins de logement des aînés.

On remercie Michelle McKinnon de la SCHL de ses efforts acharnés et efficaces pour la planification, l'organisation et la gestion de la conférence. Mme McKinnon remercie alors les participants, les membres du comité du programme, le personnel du ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse et la Société canadienne d'hypothèques et de logement de leur intérêt, de leur travail et de leur participation active.

La coprésidente Connie Wenaus présente les derniers remerciements à ceux qui ont fait de la conférence une telle réussite : les participants, le comité du programme, le Secrétariat du troisième âge, Santé et Bien-être social Canada, la SCHL et le ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse. «Nous avons acquis beaucoup de connaissances, dit-elle, beaucoup d'information et j'espère, beaucoup d'enthousiasme pour donner suite à l'information qui nous a été communiquée.»

L'autre coprésident, M. Fred MacKinnon, prononce le dernier message à la conférence. Il déclare que l'allocution de M. Graham au déjeuner-causerie se situe au coeur des objectifs de la conférence et qu'en fait «c'est la clé de tout ce que nous ferons en partant d'ici.» Il déclare très fermement :

> pour donner effet et substance à ce dont nous avons parlé ici, il nous faudra beaucoup d'efforts. Nous vivons dans un monde dur. Nous faisons face à toutes sortes de concurrences. C'est le groupe qui fait le plus de bruit qui reçoit le plus d'attention. Ce message s'adresse aux clubs du troisième âge, aux conseils des aînés partout dans la province, aux retraités fédéraux et provinciaux, à la Corporation des retraités canadiens intéressés, à la Fédération des retraités et citoyens âgés, à l'Association canadienne de gérontologie et à tous les autres groupes que préoccupent les problèmes soulevés ici. Il nous faudra pousser, fixer les priorités et travailler à les réaliser.

M. MacKinnon rappelle à son auditoire que le gouvernement est toujours «à la recherche de points faibles,» et, que dans des cas comme ceux du Programme de sécurité de la vieillesse et du Programme d'assurance-médicament, il les trouve.

M. MacKinnon parle ensuite du problème le plus controversé soulevé au cours de la conférence : l'injustice présumée d'un système qui oblige certains aînés à consacrer toutes leurs économies pour payer les soins reçus en centre d'hébergement, tandis que ceux qui n'ont pas du tout d'économies reçoivent les mêmes services gratuitement.

Il fait remarquer qu'environ 43 p. 100 des soins infirmiers sont payés par les bénéficiaires. Tout en reconnaissant que certains des 57 p. 100 qui restent ont dilapidé leurs ressources, comme l'a laissé entendre M. Salmon, il estime qu'il est injuste de condamner les nombreuses personnes qui ont travaillé très dur sans pouvoir accumuler d'actifs importants au cours de leur vie. Ces gens n'ont aucun choix, car ils n'ont pas, et n'ont jamais eu, de fonds personnels disponibles.

M. MacKinnon adopte sur cette question une position sans équivoque : «Il n'y a qu'une seule réponse au problème, dit-il, et ce sont les soins universels.» Il signale qu'il en coûterait environ 40 millions de dollars d'argent neuf pour offrir à tous des soins gratuits en centre d'hébergement. Malgré les restrictions budgétaires, dit-il, la seule façon de répondre aux préoccupations soulevées pendant la séance de M. Salmon est de mettre en place des soins universels en centre d'hébergement.

M. MacKinnon traite également de deux ou trois autres problèmes qui, selon lui, n'ont pas été résolus. Il s'agit notamment de la question des charges sur la propriété pour les personnes en centre d'hébergement. Contrairement à la croyance populaire, dit-il «On ne peut grever la propriété de quiconque entre en centre d'hébergement; ni la municipalité, ni la province, ni qui que ce soit ne peut vous obliger à vendre cette propriété; à votre décès, la propriété peut être transmise à quelqu'un d'autre.»

Abordant le sujet des actifs et du revenu, qui a également été soulevé au cours du

dernier panel, M. MacKinnon déclare : «Cela ne fait aucun doute — c'est le palier municipal de gouvernement, qui compte 66 éléments, qui est chargé de déterminer l'admissibilité à un centre d'hébergement, un centre de soins spéciaux en Nouvelle-Écosse, pour ceux qui n'ont pas les moyens de payer.» Si la plupart des gouvernements municipaux appliquent la règle des 50 p. 100, laissant la moitié des actifs communs au conjoint non institutionnalisé, cette pratique n'est pas régie par la réglementation provinciale.

Enfin, M. MacKinnon parle des pensions. «Si, dit-il, vous avez des actifs et un revenu, bon nombre des problèmes dont nous avons parlé seront automatiquement résolus. En Nouvelle-Écosse, environ 46 p. 100 de la population sont couverts par une pension quelconque.» Mais il y a une proportion importante des salariés qui n'ont pas de pension, car ils n'ont jamais eu les actifs ni la possibilité de verser des cotisations à un régime. Ces gens devraient avoir cette possibilité.

«Nous terminons une excellente conférence, dit M. MacKinnon. J'espère que dans les jours à venir nous pourrons réunir nos efforts pour que les décisions prises ici et les problèmes soulevés puissent aboutir à des mesures concrètes.»

# *Remerciements*

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et le ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse, co-organisateurs de la conférence, désirent remercier les membres du comité du programme, les conférenciers et les panelistes pour l'aide qu'ils ont apportée à la planification, à la coordination et à la réalisation de la conférence «Le logement et l'évolution des besoins.» Ils désirent également remercier les coprésidents, Connie Wenaus et Fred MacKinnon, du leadership et de l'orientation qu'ils ont donnés à la conférence. On trouvera à l'annexe A la liste des membres du comité du programme tandis que l'annexe B donne l'index des conférenciers. La réussite de la conférence est due en grande partie aux efforts et au dévouement de ces personnes.

Les co-organisateurs remercient également la compagnie de théâtre The Venerables pour le spectacle humoristique, mais qui donnait à réfléchir, qu'ils ont présenté le second soir de la conférence. Les co-organisateurs remercient également Bennett Communications de Halifax (Nouvelle-Écosse) qui a produit le compte rendu de la conférence.

# *Annexe A*

# *Membres du comité du programme*

**PETER BARTEAUX**
Services sociaux municipaux

**JEANNE BOURQUE**
Société canadienne d'hypothèques et de logement

**COLIN COLLETTE**
Dartmouth Senior Citizens Service Centre

**PAT CONRAD**
Conseil canadien du développement social

**JIM DUKE**
Association canadienne des municipalités

**JENNIFER FOSTER**
Groupe de ressources techniques pour le logement sans but lucratif

**BERTHA FRISON**
Fédération nationale des retraités et citoyens âgés

**GUY GAGNÉ**
Société canadienne d'hypothèques et de logement

**HUGH GRAHAM**
Société canadienne d'hypothèques et de logement

**JERRY HOLLAND**
Légion royale canadienne

**ANNE KENNEDY**
Association canadienne des soins à long terme

**KIE MACISAAC**
Programme provincial de soins à domicile

**FRED MACKINNON**
Secrétariat du troisième âge

**STAN MACKENZIE**
Corporation des retraités canadiens intéressés

**GRAHAM MACLEAN**
Association des banquiers du Canada

**VINCE MCDONNELL**
Association canadienne des individus retraités

**MICHELLE MCKINNON**
Société canadienne d'hypothèques et de logement

**JANE MCNIVEN**
Corporation des retraités canadiens intéressés

**LAUREL RUSSELL**
Ministère de l'Habitation de la Nouvelle-Écosse

**BOB SHAW**
Association canadienne des constructeurs d'habitation

**JIM TORBERT**
Nova Scotia Association of Architects

**CONNIE WENAUS**
Dartmouth Senior Citizens Service Centre

**VALERIE WHITE**
Secrétariat du troisième âge

# *Annexe B*

# *Index des conférenciers*


| | |
|---|---|
| Brink, Satya | Allocution d'ouverture |
| Brow, Ray | Panel C |
| Clark, Ernie | Panel B |
| Collette, Colin | Panel C |
| Cridland, Peter | Panel B |
| Graham, John | Déjeuner-causerie |
| Gray, Brian | Panel B |
| MacCormack, Ellen | Panel C |
| MacKinnon, Fred | Plénière d'ouverture<br>Récapitulation de la conférence |
| McCarthy, Kevin | Panel C |
| Redmond, Joan | Panel A |
| Redway, Alan | Cérémonie d'ouverture |
| Salmon, Dave | Séance plénière |
| Shaw, Bob | Panel B |
| Stephen, Louis | Cérémonie d'ouverture |
| Torbert, Jim | Panel A |
| Watson, Flo | Panel A |
| White, Valerie | Récapitulation de la conférence |
| Wood Tweel, Michelle | Séance plénière |

# *Annexe C*

## *Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge*

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

# *Table des matières*


I. **Introduction** C-3

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. **Aide au logement** C-4

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement de la Nouvelle-Écosse

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. **Options de logement** C-12

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

# I. Introduction

## La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

## Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

## *II. Aide au logement*

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

### *Le rôle du gouvernement fédéral*

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliard de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

### *Coopération fédérale-provinciale*

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-

logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

### *Programmes fédéraux appliqués par la SCHL*

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

### *Autres programmes fédéraux*

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants**, administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada**, administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- Le **Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation**, des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

## *Initiatives du gouvernement de la Nouvelle-Écosse*

Étant l'une des premières régions colonisées au Canada, la Nouvelle-Écosse compte un pourcentage de vieux logements plus élevé que la plupart des autres provinces. Pour conserver ce parc et, en même temps, desservir des groupes d'intérêts spéciaux tels les aînés, le ministère de l'Habitation de la province a élargi son portefeuille de programmes et de services. De plus, d'autres ministères provinciaux offrent des programmes de services sur place et de soutien pour les aînés.

## *Programmes provinciaux de logement pour les aînés*

Le ministère de l'Habitation offre 13 programmes de logement qui aident les personnes à revenu faible ou moyen et fournissent des terrains à prix raisonnable aux constructeurs éventuels de maisons. Ces

programmes, qui profitent directement ou indirectement aux aînés, sont les suivants :

- **Programme d'aide à l'accessibilité des maisons (Access-A-Home Program)** — Ce programme offre des subventions aux propriétaires pour rendre leur logement accessible à une personne en fauteuil roulant, laquelle doit être propriétaire ou membre de la famille et habiter la maison. Le montant de la subvention est déterminé en fonction du revenu brut de la famille : les familles qui gagnent jusqu'à 15 000 $ par année reçoivent 1 350 $ pour payer la première tranche de 1 500 $ pour les travaux approuvés et les matériaux; les familles qui gagnent entre 15 001 $ et 30 000 $ reçoivent 1 050 $ et celles dont le revenu est supérieur à 30 000 $ reçoivent 750 $.
- **Programme de construction d'appartements (Apartment Creation Program)** — Dans le cadre de ce programme, des prêts sont accordés aux propriétaires-bailleurs ou aux entrepreneurs en vue d'augmenter le nombre de logements abordables pour les personnes ou les familles à revenu faible ou modéré. Ces prêts, qui n'excèdent pas 15 000 $ par logement, doivent être garantis par un prêt hypothécaire enregistré de dix ans, et le total des coûts en immobilisations des logements construits ne doit pas dépasser 40 000 $ par logement. Les autres critères visent l'admissibilité des demandeurs, qui doivent habiter la province depuis un an (dans le cas d'une entreprise, y avoir mené des affaires pendant un an), avoir une bonne cote de solvabilité, se conformer aux directives en matière de loyer et ne pas construire plus de trois logements par ensemble ou complexe. Le total des prêts hypothécaires de premier et de second rang ne doit pas dépasser 90 p. 100 de la valeur marchande évaluée après achèvement de l'ensemble.
- **Programme de production de logements familiaux modestes (Family Modest Housing Program)** — Grâce à des subventions offertes dans le cadre de ce programme, les familles à revenu faible ou moyen peuvent construire ou acheter des logements modestes ou rénover leur propre maison. Pour être admissibles, les demandeurs doivent avoir un revenu brut familial de 40 000 $ au maximum, avoir une bonne cote de solvabilité, ne doivent pas être propriétaires au moment de la demande (sauf d'une maison mobile) ou doivent habiter un logement qui n'est pas de qualité convenable. Les prêts ne dépassent pas 70 700 $ pour les demandeurs non subventionnés et 60 600 $ pour les demandeurs qui le sont. Les subventions visent à réduire les mensualités hypothécaires et les demandeurs doivent avoir des personnes à leur charge pour être admissibles à la subvention. Les demandeurs dont le revenu se situe entre 40 000 $ et 50 000 $ sont admissibles uniquement à des prêts destinés à la construction de logements modestes.
- **Programme de viabilisation et de vente de terrains (Land Servicing/Lot Sales Program)** — Afin de répondre aux besoins d'accession à la propriété des habitants de la Nouvelle-Écosse, le ministère de l'Habitation encourage les particuliers, les constructeurs et les promoteurs commerciaux et institutionnels à utiliser ce programme. Le ministère se charge de l'acquisition du terrain, de la planification du projet, de la viabilisation et de la vente des terrains.
- **Programme de création d'appartements pour les parents (Parent Apartment Program)** — Les propriétaires reçoivent des prêts de 1 000 $ à 15 000 $ pour créer, dans leur maison, un appartement pour un parent âgé. L'admissibilité est fondée sur le lieu de résidence (il faut avoir vécu au moins un an dans la province), la valeur du logement (le total des coûts liés à la propriété ne doit pas exéder 90 p. 100 de la valeur marchande après la construction du logement) et la taille du logement (la chambre à coucher et l'espace de rangement doivent occuper au moins 120 pieds carrés). Le taux d'intérêt des prêts est établi à 6 p. 100 et la durée ne peut dépasser dix ans.
- **Programme de logement sans but lucratif privé (Private Non-Profit Housing Program)** — Afin d'aider les ménages à la recherche d'un logement locatif abordable et de qualité convenable, avec ou sans

services de soins ou de soutien sur place, le ministère de l'Habitation de la province a conclu une entente tripartite avec la SCHL et le secteur du logement sans but lucratif privé. Ces groupes sans but lucratif constitués en personnes morales proposent des projets comprenant la construction de nouveaux logement ou l'acquisition et la transformation de logements existants. Le financement provient d'un prêt assuré aux termes de la LNH, et la subvention de l'ensemble est partagée, dans une proportion de trois quarts et un quart par la SCHL et le ministère. Cette subvention équivaut à la différence entre les coûts de fonctionnement admissibles et les revenus. Les coûts associés aux soins offerts dans l'ensemble sont couverts par un taux quotidien, partagé entre la municipalité et le ministère des Services communautaires.

- **Programme de réparations d'urgence (Emergency Repair Program)** — Les personnes dont le revenu est limité et qui n'ont pas les moyens d'effectuer les réparations d'urgence devant être apportées à leur maison sont admissibles à des subventions uniques jusqu'à concurrence de 2 500 $. On accorde priorité aux personnes dont le revenu est inférieur à 6 000 $ par année. Les demandeurs doivent aussi être propriétaires du logement ou avoir un bail viager, et le logement doit être leur résidence principale. Seules les maisons dont l'état met en danger la santé et la sécurité des occupants peuvent faire l'objet de réparations d'urgences.
- **Logements publics familiaux sans but lucratif (Public Non-Profit Housing/ Family Units)** — Grâce à une entente de partage des frais entre la SCHL et la municipalité, la province encourage la construction d'ensembles de logements publics familiaux sans but lucratif dans les collectivités qui ont un besoin manifeste de logements locatifs pour les familles et les aînés dont le revenu est faible ou modéré. Les projets sont d'abord amorcés localement. Le coût en immobilisations de ce type de logement est entièrement subventionné par la province, tandis que les déficits de fonctionnement sont partagés dans une proportion de trois quarts/un quart entre les gouvernements fédéral et provincial. Par ailleurs, la contribution de la province est partagée avec la municipalité. Pour aider à couvrir la part du déficit de fonctionnement versée par la municipalité, une subvention couvre les taxes. Les loyers de ces ensembles seront établis selon une échelle de loyers proportionnés au revenu, qui varie de 16 à 25 p. 100.
- **Programme de logement public sans but lucratif avec services sur place pour les aînés (Public Non-Profit Enriched Senior Housing Program)** — Les conditions et les modalités de financement de ce programme sont les mêmes que pour les logements publics familiaux sans but lucratif. Toutefois, dans le cadre de ce programme, les clients visés sont exclusivement des aînés autonomes de 58 ans et plus. Pour pouvoir habiter un de ces ensembles, les demandeurs doivent aussi avoir habité la municipalité en cause pendant 12 mois consécutifs au cours des trois dernières années ou pendant 60 mois (sous réserve de raisons médicales ou de convenance personnelle).

  L'ensemble Tundy Villa illustre bien les ensembles construits dans le cadre de ce programme. Cet ensemble de 25 logements pour les aînés est construit près d'un établissement de soins spéciaux auquel il est relié par un couloir. Pour être admissibles à Tundy Villa, les demandeurs doivent avoir besoin de certains des services particuliers offerts, dont les services de buanderie, de surveillance médicale, de soins personnels, d'entretien ménager et de nutrition.
- **Programme de logement sans but lucratif - Soins spéciaux (Public Non-Profit Housing Program/Special Care)** — La plupart des modalités de ce programme sont identiques à celles des deux autres programmes de logement public sans but lucratif. Certains éléments sont toutefois différents. Tout d'abord, l'objectif du programme est de fournir un logement à des personnes qui ont besoin de soins spéciaux. Les groupes de logement public sans but lucratif admissibles, formés de représentants provinciaux et municipaux, proposent des projets. Le financement

peut provenir de la direction des finances municipales ou d'un prêteur agréé. En outre, la SCHL et le ministère de l'Habitation versent une subvention, dans une proportion de trois quarts/un quart, au besoin. Les autres coûts liés aux soins sont couverts par un taux quotidien, partagé entre la municipalité et le ministère des Services communautaires.

**Programme de supplément de loyer (Rent Supplement Program)** — Les propriétaires-bailleurs et les coopératives d'habitation sont admissibles aux suppléments de loyer, qui visent à aider les ménages à la recherche d'un logement locatif abordable et de qualité convenable. En vertu d'une entente de partage des frais avec la SCHL, l'aide est fournie pendant 35 ans. Les loyers sont établis selon l'échelle des loyers proportionnés au revenu et le revenu redressé du ménage.

**Programme d'aide à l'intention des aînés (Senior Citizens Assistance Program)** — Les aînés qui désirent demeurer dans leur maison mais qui n'ont pas les moyens d'effectuer les réparations nécessaires, peuvent demander de l'aide dans le cadre de ce programme. Des prêts maximaux de 3 000 $, garantis au moyen d'une entente, sont accordés aux personnes de 65 ans et plus dont le revenu ne dépasse pas 16 000 $ et qui sont propriétaires de la maison, laquelle est leur résidence principale. Les personnes choisies n'ont pas à rembourser le prêt à moins qu'elles ne cessent d'être propriétaires de la résidence ou de l'occuper.

**Programme d'aide sous forme de petits prêts (Small Loans Assistance Program)** — Des prêts à faible taux d'intérêt, d'un maximum de 10 000 $, sont offerts aux habitants à faible revenu de la Nouvelle-Écosse qui souhaitent réparer, modifier ou agrandir leur maison individuelle ou transformer de grandes maisons en un immeuble comprenant au maximum deux appartements. Pour être admissibles, les demandeurs doivent habiter l'immeuble en question, avoir un revenu familial redressé de moins de 21 500 $ et avoir une bonne cote de solvabilité. Le total des frais ne doit pas excéder 75 p. 100 de la valeur estimative de la propriété.

### *Autres programmes provinciaux*

Pour alléger le fardeau financier des aînés qui font face à des loyers ou à des taxes municipales élevées, la province de Nouvelle-Écosse, par l'intermédiaire de son ministère des Services sociaux, offre des remboursements d'impôts fonciers auxquels sont admissibles les propriétaires âgés qui reçoivent un supplément de revenu garanti ou une allocation au conjoint. Le gouvernement exige aussi que les impôts fonciers du demandeur aient été payés pour l'année de remboursement. Le remboursement équivaut à la moitié des impôts fonciers.

### *Initiatives des gouvernements locaux*

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;

- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

## *Rôle des associations nationales et des associations de logements publics*

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population, d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

  Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.

- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).

- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays. Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.

- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

## *III. Options de logement*

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

### *Options permettant de vieillir sur place*

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.

- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.

- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la

compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.

- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un bénéfice monétaire.
- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

## *Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis*

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

## *Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs*

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui partagent la salle à manger, les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.
- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.

- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.
- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.
- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.